

Begründung

zur
**116. Änderung
des Flächennutzungsplanes
(Kaiserholz) – Teilplan 4**

Inhalt

A) Allgemeines

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

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

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

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

1. Durchführung der Erschließung
2. Bodenordnende Maßnahmen
3. Kosten / Finanzierung

E) Flächenbilanz

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Für das Gebiet der Stadt Gifhorn und somit auch in den Ortschaften besteht derzeit eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Baulandflächen, die während der letzten Jahre im Nordwesten des Stadtgebietes erschlossen wurden, sind weitestgehend ausgeschöpft. Es ist daher erforderlich, geeignete Flächen für weitere Wohnbebauungen zu erschließen. Dies kann auch in der Ortschaft Neubokel, wenn auch in beschränktem Maße, erfolgen. Hier soll insbesondere der jungen Generation die Möglichkeit einer Bebauung in ihrem Heimatort gegeben werden.

Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um eine dörfliche Lage am Ortsrand von Neubokel handelt, ist die Darstellung als „Gemischte Bauflächen“ geplant. Im anschließend durchzuführenden Bebauungsplanverfahren ist die Festsetzung als Dorfgebiet vorgesehen.

Rechtsgrundlagen hierfür sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,07 ha und liegt im Kreuzungsbereich der Straßen Kaiserholz und Klosterstraße. Es umfasst im Norden teilweise noch unbebaute Weideflächen sowie im Süden ebenfalls teilweise noch unbebaute Baugrundstücke und eine landwirtschaftliche Brachfläche.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (2008) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Für das konkrete Plangebiet sind dem RROP 2008 keine besonderen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zu entnehmen; es ist vielmehr als Siedlungsfläche dargestellt. Im Südwesten (Bereich der Aller) direkt angrenzend sind folgende Gebietsdarstellungen:
-Vorranggebiet Hochwasserschutz, -Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, -Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -Von Aufforstung freizuhaltendes Gebiet, -Vorbehaltsgebiet Erholung.
Entlang der Straße Kaiserholz verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg.

4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für den Bereich wird das Verfahren zur 116. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes 1977, der 1978 rechtsverbindlich wurde, ist die Fläche nördlich der Straße Kaiserholz als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Der Bereich südlich der Straße Kaiserholz ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, obwohl bereits vorher der Bebauungsplan „Kaiserholz“ am 29.11.1977, der dort „Dorfgebiet“ festsetzt, rechtskräftig wurde. Dies soll mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bereinigt werden.

5. Fachplanungen

Der Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Gifhorn (2002) führt die Straße Kaiserholz aufgrund ihrer untergeordneten Funktion als reine Anliegerstraße bzw. Straße für den landwirtschaftlichen Verkehr nicht ausdrücklich auf.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 weist den Bereich als Siedlungsgebiet aus. Eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung wird entlang des südwestlichen Bereiches empfohlen.

Näheres dazu wird unter Kapitel C) Umweltbericht dargestellt.

6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Für den überwiegenden Bereich südlich der Straße Kaiserholz setzt der Bebauungsplan „Kaiserholz“ vom 29.11.1977 ein Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 bei II-geschossiger Bauweise fest.

Der nördlich der Straße Kaiserholz gelegene Bereich liegt nur teilweise in Bebauungsplanbereichen. Das nördlichste Grundstück befindet sich im Bebauungsplan Nr. 5 „Kaiserholz“, Erweiterung vom 31.05.1991 und setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Für das westliche Grundstück, das im Bebauungsplan „Kaiserholz“ vom 29.11.1977 liegt, ist ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll eine rückwärtige Bebauung im Ortskernbereich Neubokels ermöglicht werden. Am südwestlichen Ortsrand soll zur Abrundung der Ortslage anstelle der bisher dort vorhandenen Scheune ein Wohngrundstück entstehen. Hierdurch soll dem Wunsch der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauland für ihre nachfolgenden, jungen Generationen entsprochen werden.

Eine Variantenuntersuchung ist aufgrund der großen Baulandnachfrage im Ort Neubokel und der aktuellen Verfügbarkeit der Flächen nicht erforderlich.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemischte Bauflächen (M)

Der bisher unbebaute Bereich innerhalb des Siedlungsbereiches sowie die bebauten Grundstücksflächen sind unter Berücksichtigung des umliegenden Bebauungscharakters als „Gemischte Bauflächen“ (M) dargestellt. Berücksichtigt wird dabei ebenfalls die derzeitige Nutzung durch Kleinsiedlungen mit Nutzgärten und Tierhaltung (Pferde, Tauben, Hühner) sowie als Gewerbehof. Zukünftig ist die Weiterführung der bisherigen Nutzungen aber auch die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen wie z. B. die Erstellung eines Gebäudes für freie Berufe geplant. Außerdem ist die Verbindung von Wohnen mit Pferdehaltung vorgesehen. Da dies in einem Wohngebiet nicht zulässig wäre, wird die Darstellung als „Gemischte Bauflächen“ gewählt. Im parallel durchgeführten Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO. Somit sind neben den vorhandenen auch weitere dörfliche Nutzungen, die der Ortschaft Neubokel entsprechen, zulässig.

Unmittelbar südwestlich grenzt das Naturschutzgebiet „Allertal zwischen Gifhorn (B 4) und Flettmar (Kreisgrenze)“ in der Stadt Gifhorn und der Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn vom 19.12.2013 an das Plangebiet an. Genaueres zu den Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich wird im Bebauungsplan Nr. 5 „Kaiserholz“, Neufassung, Teilbereich 1, Ortschaft Neubokel geregelt.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straßen Kaiserholz und Klosterstraße erschlossen, die beide in die Dorfstraße münden. Die Dorfstraße gehört als Kreisstraße 34 zum überörtlichen Verkehrsnetz und verbindet Neubokel direkt mit der Ortschaft Wilsche im Norden sowie über die B 188 im Süden mit der Kreisstadt Gifhorn. Die verkehrlichen Auswirkungen der Nachverdichtung sind aufgrund der geringen Anzahl an hinzukommenden Wohneinheiten unproblematisch. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann durch die Dorfstraße und das umgebende Straßennetz aufgenommen werden. Die Baugrundstücke liegen direkt an der Straße Kaiserholz und sind bereits erschlossen.

3. Grünflächen

Grünflächen und Spielplätze befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Im nördlich angrenzenden Wohngebiet am Tuunkamp ist ein Spielplatz; weitere Spiel- und Aufenthaltsbereiche befinden sich im nahen Dorfkern am Schäferdamm. Westlich des Plangebietes schließt die freie Landschaft mit Waldflächen, Weiden und landwirtschaftlichen Flächen sowie dem Auenbereich der Aller an. Der vorhandene bzw. künftige Ortsrand bildet gleichzeitig die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet im Westen bzw. dem Naturschutzgebiet im Süden.

4. Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt im bisherigen Siedlungsbereich der Ortschaft Neubokel. Lediglich im südwestlichen Bereich soll ein bisher im Außenbereich liegendes Grundstück in den Geltungsbereich neu aufgenommen und somit für eine Bebauung nutzbar gemacht werden. Entsprechend der bisher im Bebauungsplan Nr. 5 „Kaiserholz“ vom 20.11.1977 festgesetzten Nutzung sowie unter Berücksichtigung der umliegenden dörflichen Nutzungen soll der Geltungsbereich als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt bzw. als „Dorfgebiet“ festgesetzt werden. Ein Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlichen Hofstellen, Tierhaltung und sonstigen Gewerbebetrieben, wie es bisher bereits erfolgt, soll auch weiterhin zulässig sein. Mögliche Begleiterscheinungen, wie Lärm, Gerüche, Staubentwicklung oder dergleichen, wie sie typischerweise in einem dörflichen Siedlungsbereich durch Landwirtschaft oder gewerbliche Betriebe entstehen, sind daher im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich zu tolerieren.

5. Ver- und Entsorgung

Sämtliche, für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits im Plangebiet und können entsprechend erweitert werden.

Die Wasserversorgung der Neubaugrundstücke wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Zentrale Entwässerungskanäle (in der Straße Kaiserholz als Mischwasserkanal) sind im Plangebiet vorhanden und könnten - soweit erforderlich - entsprechend erweitert werden. Hierzu wird auf die „Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Gifhorn“ vom 18.06.2012 sowie nachfolgende Änderungen verwiesen. (Diese können bei Bedarf bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.)

Die Versorgung einer möglichen Neubebauung mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die bereits am Plangebiet gelegenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen der jeweiligen Versorgungsträger.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

Näheres wird im Bebauungsplan Nr. 5 „Kaiserholz“, Neufassung, Teilbereich 1, Ortschaft Neubokel geregelt.

6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Altlasten

Das Gebiet ist bisher wohnbaulich, gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten oder gewerbliche Altstandorte im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes oder seiner näheren Umgebung vor. Werden jedoch 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 Landesvermessung Niedersachsen, LGLN teilte im Rahmen der Behördenbeteiligung mit, dass es nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt; eine Gefahrenerforschung wird jedoch nicht empfohlen.

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

Immissionsschutz

Verkehrslärm, Gewerbelärm und Immissionen durch Landwirtschaft:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich, der die Nutzung eines Dorfgebietes aufweist. D. h. es finden Wohnnutzung sowie landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen im Plangeltungsbereich selbst bzw. unmittelbar angrenzend statt. Durch die vorliegende Bauleitplanung soll lediglich eine Nachverdichtung vorbereitet werden. Der hierdurch initiierte zusätzliche Verkehr auf der Straße Kaiserholz ist zu vernachlässigen. Ebenso dürften sich die westlich anschließenden Planungen zur Schaffung eines dörflichen Siedlungsabschlusses nicht erheblich auswirken. Auf die Erstellung eines Lärmgutachtens wurde daher verzichtet. Näheres hierzu wird im Bebauungsplan ausgeführt.

Im geplanten Dorfgebiet ist ein Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben ausdrücklich zulässig und erwünscht. Insofern gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Da jedoch mögliche Emissionen durch die Landwirtschaft (wie z. B. Lärm, Staub, Gerüche, Licht) nicht gänzlich zu vermeiden sein werden und diese Situation für ein Dorf wie Neubokel typisch ist, sind diese von den neuen Bewohnern des Plangebietes hinzunehmen.

7. Archäologie und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden sowie 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).

8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft die Abgrenzung des Naturschutzgebietes „Allertal zwischen Gifhorn (B 4) und Flettmar (Kreisgrenze)“ in der Stadt Gifhorn und der Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn vom 19.12.2013.

9. Sonstige Hinweise

Bergbau

Direkt westlich an das Plangebiet angrenzend, auf dem Grundstück Kaiserholz 8/8a (Flurstück 21, Flur 1, Gemarkung Neubokel) befindet sich eine verfüllte, nicht fündige Erdölbohrung (Gifhorn 17). In einem Radius von 5 m von der verfüllten Bohrung dürfen keine Überbauungen oder Abgrabungen erfolgen. Dieser Radius befindet sich ebenfalls knapp außerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung, sodass keine weiteren Regelungen zu beachten sind.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele

Das Plangebiet der 116. Flächennutzungsplanänderung liegt am Südwestrand der Ortschaft Neubokel beidseits der Straße Kaiserholz im Einmündungsbereich der Klosterstraße. Es umfasst eine Gesamtgröße von rd. 10.700 m². Die im Planbereich befindlichen Grundstücke sind teilweise bebaut, teilweise werden sie landwirtschaftlich genutzt.

In der zurzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 gelten für das Plangebiet die Darstellungen „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Allgemeines Wohngebiet“ die nun insgesamt in „Gemischte Bauflächen“ geändert werden sollen.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung von Bebauungsplänen, um eine bauliche Nutzung in den rückwärtigen Gartenbereichen sowie der Landwirtschaftsfläche zu ermöglichen.

b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

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

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 3 BNatSchG) ist im Plangebiet teilweise eine Regenwasserversickerung festgesetzt. Hierdurch wird der Zielvorgabe des schonenden Umganges mit den Schutzgütern Boden und Wasser nachgekommen.

Bei der Aufstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurden die Belange von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Beeinträchtigungen ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich in die Abwägung eingestellt.

Fachplanungen

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

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 weist den Bereich als Siedlungsgebiet aus.

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 BauGB

- 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. Allerdings grenzt das FFH-Gebiet 3021-331 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ an den gesamten Südwestrund der Ortschaft Neubokel und damit auch an das Plangebiet. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet sind jedoch nicht zu erwarten, da sich die Situation insgesamt nicht verändert.

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bindende Beschlüsse der Europäischen Gemeinschaften zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität oder sonstige umweltbezogenen Pläne liegen ebenfalls nicht vor. Erfordernisse des Klimaschutzes bestehen im Plangebiet nicht.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wurden geprüft, entsprechende Maßnahmen wurden aus wirtschaftlichen Gründen jedoch verworfen, zumal die überwiegende Anzahl der Grundstücke bereits bebaut ist. Gleichwohl wird auf der Ebene des Bebauungsplanes darauf zu achten sein, dass private Initiativen möglich bleiben.

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. Die Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter ist dort in die folgenden 3 Kategorien unterteilt:

- | |
|--|
| Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz |
| Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz |
| Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz |

(Quelle: „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie)

Für die anderen Schutzgüter und Umweltbelange wurde eine beschreibende Darstellung gewählt, da eine vergleichbare Klassifizierung nicht vorliegt.

Der hier beschriebene Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale wurden durch mehrere Kartierdurchgänge zwischen Februar und September 2015 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.

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 festgelegten Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

a) Naturhaushalt

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zum zukünftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Kaiserholz“, Neufassung, Teilbereich 1, Ortschaft Neubokel, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, hat die Biodata GbR, Braunschweig, im November 2015 einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Biotop- und Artenschutz ausgearbeitet. 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 Mai und Juli 2015 durch Geländebegehung aufgenommen worden.

Das betrachtete Areal besteht überwiegend aus Grundstücken mit Einfamilienhäusern und umgebenden Hausgärten, die sich insgesamt als locker bebautes Einzelhausgebiet [OEL] beschreiben lassen. Eines der Grundstücke ist unbebaut und wird aktuell als Lagerplatz [OFL] und Abstellfläche für Anhänger benutzt. Mehrheitlich ist die Fläche von einer lückigen Trittrasen-Vegetation bestanden. Angrenzende Freiflächen werden als Pferdeweide genutzt oder regelmäßig gemäht; dementsprechend hat sich hier eine kurzrasige Intensivgrünland-Vegetation [GIT] ausgebildet.

Im Übergangsbereich vom Einzelhausgebiet zur Allerniederung befindet sich eine offensichtlich selten genutzte Scheune [ODZ]. Daneben hat sich eine lichte Brachfläche mit typischen

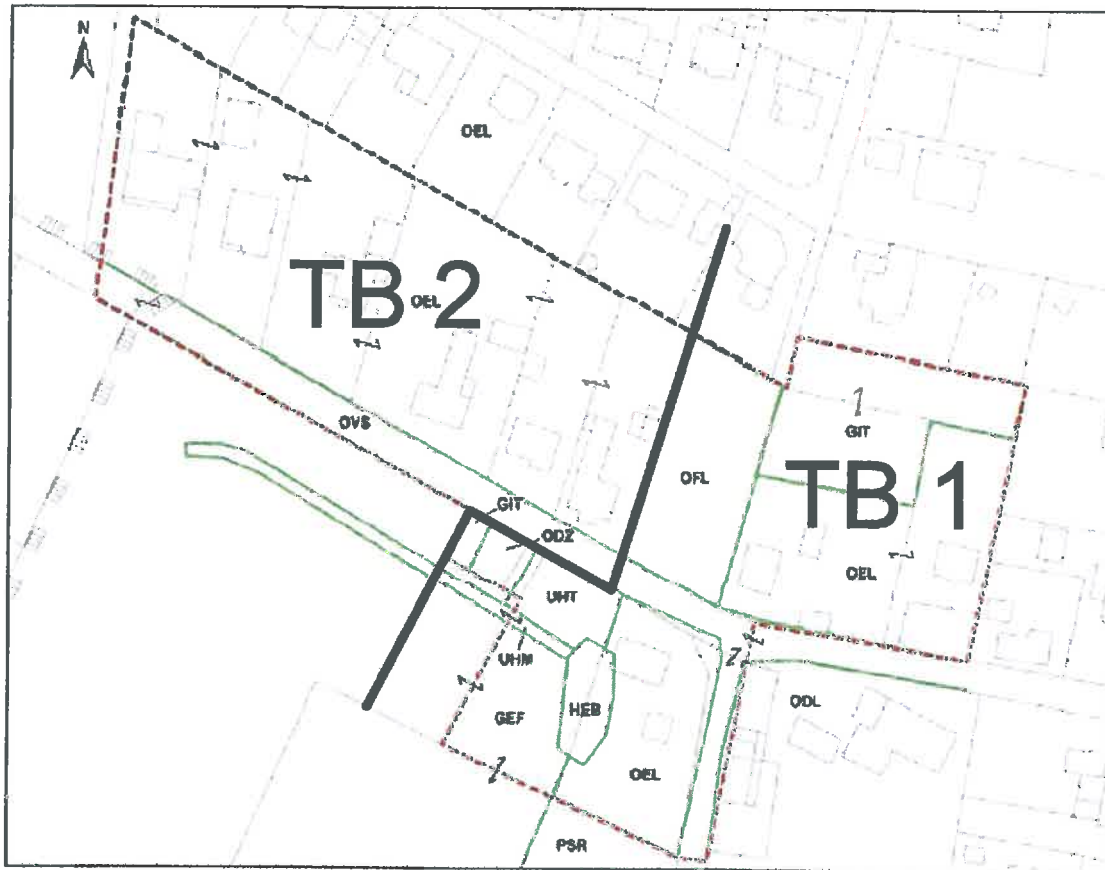
Ruderalarten wie die Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Faden-Klee (*Trifolium dubium*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) entwickelt. Gleichzeitig kommen aber auch Pflanzenarten anderer Gesellschaften vor wie zum Beispiel die Rispen-Segge (*Carex paniculata*), die feuchtere Böden (sickernass, stickstoffarm) bevorzugt. Insgesamt ist der Bestand auf der Brachfläche als Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte [UHT] anzusprechen.

Während des zweiten Kartierdurchgangs im Juli wurden auf der Brache neben niedrigwüchsigem Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*) auch kleinere Bestände der Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*) vorgefunden, einer typischen Zeigerart der Magerrasen, die allerdings auch auf ruderal beeinflussten Standorten vorkommen kann.

Hangabwärts in Richtung Süden schlägt sich der Feuchtegradient hin zur Aue in der Ausprägung der Vegetation nieder, die sich nunmehr als Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UHM] darstellt. Dahinter erstrecken sich im ehemaligen Auenbereich der Aller weite Grünlandflächen, die vorwiegend als Pferdeweiden genutzt werden. Aufgrund der extensiven Bewirtschaftung sind diese dem Biotoptyp »Sonstiges feuchtes Extensivgrünland« [GEF] zugeordnet. Die Vegetation zeigt sich dichtwüchsig und ist durch Feuchte- bzw. Nässezeiger wie den Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), das Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*), den Scharfen Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), das Gew. Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), die Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), das Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), den Gem. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), den Kriechenden Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und das Ausdauernde Gänseblümchen (*Bellis perennis*) charakterisiert.

Die Grenze des Grundstücks im Südosten des Plangebiets ist mit 2 Eichen bestanden, die sich im starken Baumholzstadium befinden und der Altersklasse 4 (BHD > 80 cm, „Uraltbäume“) entsprechen.

Eine Übersicht über die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen gibt nachfolgende Abbildung wieder:



Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

GEF Sonstiges feuchtes Extensivgrünland; GIT Intensivgrünland trockener Mineralböden; HEB Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs; ODL Ländlich geprägtes Dorfgebiet
 ODZ Sonstige landwirtschaftliche Gebäude; OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet; OVL Lagerplatz; OVS Straße; PSR Reitsportanlage; UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte; UHT Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte.

Kartengrundlage: © LGLN, 2015

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung schließt aktuell lediglich die vegetationsbestimmten Biotoptypen

- Sonstiges feuchtes Extensivgrünland [GEF],
 - Intensivgrünland trockener Mineralböden [GIT]
 - Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs [HEB],
 - Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UHM] und
 - Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte [UHT]
- ein.

Diese fallen nicht unter den Schutz nach § 30 BNatSchG oder unmittelbar nach § 24 NAGBNatSchG.

Nach der »Liste der Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen«(BIERHALS, V. DRACHENFELS & RASPER 2004 IN V. DRACHENFELS 2012) sind die Grünland-Biotoptypen der Wertstufe II (»von allgemeiner bis geringer Bedeutung«) zuzuordnen. Da das Extensivgrünland als Pferdeweide genutzt wird und dementsprechend in seiner Ausprägung verarmt ist, wurde der Wert des Biotoptyps um eine Stufe herabgesetzt.

Den halbruderalen Gras- und Staudenfluren wird nach o. g. Quelle jeweils die Wertstufe III zugeordnet, was einer »allgemeinen Bedeutung« der Biotoptypen gleichkommt.

Auf die Einstufung der Einzelbäume / Baumgruppe des Siedlungsbereiches [HEB] in eine Wertigkeit wird an dieser Stelle gemäß der angewandten Methode verzichtet, da eine Einzelfallentscheidung nach der Bedeutung der Gehölze getroffen werden muss. Zu beseitigende Baum- und Strauchbestände sind in entsprechender Art, Zahl und ggf. Länge zu ersetzen.

Insgesamt ergibt sich eine mittlere Bedeutung bezüglich der Biotope.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet bestehen bereits auf der aktuellen planungsrechtlichen Grundlage Baurechte (§ 30 und 34 BauGB), deren Inanspruchnahme zu erheblichen Veränderungen und Beeinträchtigungen der festgestellten Biotoptypen führen würde. Vor dem Hintergrund dieser Situation ist damit zu rechnen, dass die Biotoptypen überbaut oder auch durch Gartenanlage überprägt und zerstört werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden zusätzliche Baurechte nur in einem sehr geringen Umfang vorbereitet. Es kann davon ausgegangen werden, dass etwa vier neue Einzelhäuser entstehen werden. Ein Wohnhaus könnte auf der Fläche der Scheune errichtet werden und drei im rückwärtigen Bereich nördlich der Straße Kaiserholz.

Eine exakte Abgrenzung und Bilanz der von den Neubauten betroffenen Biotope ist durch die Überlagerung mit bestehenden Baurechten nicht möglich. Als Annahme gilt daher, dass nördlich der Straße Kaiserholz zusätzlich 3 Ein- oder Zweifamilienhäuser auf der jetzigen Pferdeweide entstehen können. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen hat die Pferdeweide eine geringe Bedeutung (Wertstufe 3), sodass ein Wertstufenverlust durch die Bebauung nicht eintreten wird.

Anders jedoch ist die Fläche zu beurteilen, auf der die Scheune steht. Der dortige Biotoptyp (Halbruderaler Gras- und Staudenflur) hat eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2), sodass mit der Bebauung ein Wertstufenverlust von einer Stufe ausgelöst wird. Betroffen ist – abzüglich der Scheune – eine Biotopfläche von ca. 220 m² Größe.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt. Die Erhaltung von Einzelbäumen wird dabei u. a. zu berücksichtigen sein.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Für die Bestimmung des Ausgleichs ist zu beachten, dass nach § 18 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, wenn der Eingriff bereits zulässig war. Für den vorliegenden Fall gilt, dass bereits bestehende Bebauungspläne Baurechte begründen und für Teilflächen Baurechte nach § 34 BauGB herleitbar sind. Für diese Bereiche ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung daher nicht anzuwenden.

Ein Ausgleich ist jedoch für solche Flächen erforderlich, für die zusätzliche Baurechte geschaffen werden. Wie oben beschrieben, werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, die den Grad der Erheblichkeit überschreiten, für die Gras- und Staudenflur erwartet. Die Umwandlung dieser Fläche in Wohnbauland hat eine Wertminderung um eine Stufe 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 richtet sich nach dem Maß der Beeinträchtigungen und orientiert sich an der hier zugrunde gelegten Informationsschrift „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Danach ist die Differenz der Wertstufen (WS) heranzuziehen, die sich aus der Gegenüberstellung des beeinträchtigten Lebensraumes vor und nach der Umsetzung der Planung ergibt.

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

In dem vorliegenden Fall und in Hinblick auf den zukünftigen Bebauungsplan ergibt sich aus den oben angenommenen Flächengrößen ein Ausgleichsbedarf von 220 m² Fläche bei einer zu Grunde gelegten Aufwertung der Ausgleichsfläche um eine Wertstufe.

Im Plangebiet stehen Ausgleichsflächen nicht zur Verfügung. Zum Ausgleich wird daher der Ausgleichsflächenpool Wilsche herangezogen.

In der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Ausgleichsflächenpool planungsrechtlich dargestellt und erläutert. Das Konzept ist auf die Entwicklung des Biotoptyps einer Sand-Zwergstrauchheide (HC) ausgerichtet. Dieser Lebensraum weist eine artenreiche und vielfältige Struktur auf und ist typisch für den dort vorhandenen nährstoffarmen (mageren), sandigen und vorwiegend trockenen Boden.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Kaiserholz“, Neufassung, wird eine Teilfläche des Ausgleichsflächenpools mit einer Größe von 220 m² mit dem oben genannten Entwicklungsziel hergerichtet.

Mit dieser Maßnahme und einer anschließenden Entwicklungspflege wird eine ökologische Aufwertung der Fläche um eine Wertstufe erzielt und der Ausgleich für den Verlust des oben genannten Biotoptypen hergestellt.

Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Zur Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes (§§ 44 ff. BNatSchG) wurde das Plangebiet zwischen Februar und September 2015 vom Büro Biodata, Braunschweig, regelmäßig begangen. Die Ergebnisse des oben bereits genannten Fachbeitrages lassen sich folgendermaßen zusammenfassen.

Artenschutzrelevante Farn- und Blütenpflanzen

Auf der Brachfläche östlich an die Scheune angrenzend kommt die Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*) in mehreren unterschiedlich großen Gruppen vor. *Dianthus deltoides* gilt als »besonders geschützt« nach BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung) in Verbindung mit dem BNatSchG. In der Roten Liste für Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) wird die Sippe sowohl landesweit als auch für die Region »Tiefeland« in die Kategorie 3 (»gefährdet«) eingestuft.

Ein Konflikt bei der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung mit dem Artenschutz besteht im Hinblick auf die Heidenelke nach § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG nicht. Die Heidenelke ist nicht im Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt ist. Bei besonders geschützten Arten liegt ein Verstoß gegen die Zugriffsverbot bei einem ansonsten zulässigen Eingriff nicht vor.

Weitere Farn- und Blütenpflanzenarten, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen bzw. nach GARVE (2004) in Niedersachsen als im Bestand bedroht gelten, kommen im Vorhabensbereich nicht vor.

Artenschutzrelevante Tierarten

Um zu überprüfen, ob die Scheune aktuell durch Fledermäuse besiedelt wird, wurde Mitte Juli und Ende September jeweils eine Ausflugkontrolle durchgeführt. Zudem wurde das Gebäude von innen und außen visuell auf Besiedlungsspuren bzw. -strukturen untersucht. In den umgebenden Bereichen wurden relevante Tierarten im Rahmen der durchgeführten Kartierungen zu Biototypen, Pflanzenarten und Fledermäusen als Zufallsfunde mit erfasst.

Die durchgeführten Untersuchungen ergaben keinen Hinweis auf eine aktuelle Quartiernutzung der Scheune durch Fledermäuse. Insgesamt weist das Gebäude ein geringes Potenzial als Quartier auf, da entsprechende Strukturen (Spalten) nur in geringem Umfang vorhanden sind. Die nähere Umgebung der Scheune wird als Jagdhabitat von mindestens vier Fledermausarten genutzt. Der Vorhabensbereich hat entsprechend eine mittlere Bedeutung als Jagdhabitat für die im Gebiet vorkommenden Fledermausarten.

Im Inneren der Scheune wurden fünf Eulen-Gewölle gefunden, die allerdings keiner bestimmten Eulenart zugeordnet werden konnten. Der intakte Zustand spricht dafür, dass die Gewölle aus diesem Jahr stammen. Vermutlich wurde die Zugänglichkeit für Eulen erst mit dem Herunterfallen der Dachziegel geschaffen. Bei einer Begehung im Februar 2015 waren an der linken Seite des Scheunentors Kotspuren zu sehen, die ebenfalls von einer Eule stammen könnten. Sowohl Gewölle als auch Kotspuren weisen nicht eindeutig darauf hin, ob sich die Eule im Innen- oder Außenbereich der Scheune aufgehalten hat, als die Spuren abgegeben wurden.

Während der Kartierungen wurden keine bedeutsamen Vorkommen anderer Tierarten, die dem gesetzlichen Schutz unterliegen, festgestellt.

Konfliktanalyse

Ein Konfliktpotenzial besteht im Falle des Abrisses der Scheune durch den dann eintretenden Verlust von potenziellen Fledermausquartieren und der Ruhestätte einer Eulenart.

Maßnahmenvorschläge

- Bauzeitausschluss während der Vogelbrutzeit (Mitte März – Ende Juli) zur Vermeidung von baubedingten Störungen über größere Distanzen
- Im Falle einer Überplanung der Scheune werden CEF-Maßnahmen (z. B. Nisthilfe für Eulen) notwendig
- ⊗ Maßnahmen zur Förderung und Entwicklung
 - Anbringen von speziellen Fledermauskästen in der näheren Umgebung, um das Quartierangebot zu verbessern
 - Installation von Nisthilfen für Eulen

Anmerkung Stadt Gifhorn:

Ein unmittelbarer Konflikt zwischen der Umsetzung Flächennutzungsplanänderung und den Vorschriften des § 44 BNatSchG besteht nicht. Gleichwohl ist in folgenden Baugenehmigungsverfahren erneut der Artenschutz zu berücksichtigen. Im zukünftigen Bebauungsplan sind daher entsprechende Hinweise aufzunehmen.

Als Maßnahme zur Förderung und Entwicklung werden von der Stadt Gifhorn in der Ortschaft Neubokel im Bereich „Schäferkamp“ Nisthilfen für Eulen angebracht.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Biotop- und Artenschutz vom Büro Biodata ist bei der Stadt Gifhorn einzusehen.

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 eines Podsols entwickelt.

Die Grundstücke im Plangebiet sind weitgehend bebaut und weisen laut Landschaftsplan der Stadt Gifhorn einen Versiegelungsgrad von 40 – 60 % auf. Die Außenanlagen der Gebäude sind gärtnerisch gestaltet. Anhaltspunkte über bestehende Bodenverunreinigungen im Plangebiet liegen der Stadt Gifhorn nicht vor. Der Wert dieser stark überprägten und teilweise versiegelten Böden hat eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2).

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Ausgehend von der Annahme, dass im Plangebiet zusätzliche Baurechte für 4 neue Wohnhäuser auf 2.800 m² entstehen können (s. o.), ist mit einer Bodenversiegelung von 1.120 m² zu rechnen. Unter Berücksichtigung der nach § 19 BauNVO zugelassenen Überschreitung der GRZ um 50 % bedeutet das eine maximal mögliche Bodenversiegelung von 1.680 m². Für den Naturhaushalt hat diese überbaute Bodenfläche eine geringe Bedeutung (Wertstufe 3).

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Bei Bodenbeeinträchtigungen in dieser Größenordnung sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nicht vorgesehen.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Grundsätzlich sollen Bodenverluste - entsprechend den naturschutzfachlichen Hinweisen des ehemaligen NLÖ - über die Bodenrückgewinnung durch Entsiegelungsmaßnahmen 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. Dabei soll das Verhältnis von Bodenverlust zur Ausgleichsfläche 1 : 0,5 betragen, soweit es sich um Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt.

Für das Plangebiet „Kaiserholz“, in dem ein Bodenverlust von maximal 1.680 m² Fläche möglich ist, bedeutet das nach diesen Empfehlungen einen Ausgleichsbedarf von insgesamt 840 m² Fläche.

Für den ermittelten Ausgleichsbedarf wird eine Fläche im Ausgleichsflächenpool Wilsche herangezogen. Die dort vorgesehene Ausgleichsmaßnahme „Entwicklung einer Zwergstrauchheide“ wurde bereits unter der Überschrift Schutzgut Tiere und Pflanzen erläutert. Zusätzlich wird dort nun auch die Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden auf einer Fläche von 840 m² umgesetzt. Insgesamt wird also eine Fläche von 1.060 m² als Zwergstrauchheide angelegt. Die im Ausgleichsflächenpool vorgesehenen Maßnahmen werden von der Stadt Gifhorn durchgeführt

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Grundwasser

Die hydrogeologische Situation im Plangebiet ist durch die Trennung des Grundwasservorkommens in zwei Grundwasserstockwerke gekennzeichnet. Die quartären drenthestadialen Sande und Kiese bilden das obere Grundwasserstockwerk. Unterhalb der bis zu 15 m mächtigen Sande liegt die Drenthe Hauptmoräne mit einer Mächtigkeit von max. 20 m und bildet die trennende Einheit zwischen dem oberen und unteren Grundwasserleiter.

Die Grundwasserstockwerke sind durch sandig-kiesige Lockersedimente aufgebaut und durch geringdurchlässige Grundmoränenablagerungen mit hohem Ton- und Schluffanteil getrennt. Das untere Grundwasserstockwerk ist das Entnahmestockwerk für die Trinkwassergewinnung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich, der voll erschlossen ist. Im Straßenzug Kaiserholz verläuft ein Mischwasserkanal, der neben Schmutzwasser der Anlieger auch Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche aufnimmt.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden

Auswirkungen bei Durchführung der Planung und Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung infolge der Überbauung und Versiegelung wird durch die Kompensation von Bodenverlusten (s. Schutzgut Boden) und der Vorgabe der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ausgeglichen.

Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Großklimatisch ist das Plangebiet mit seiner Umgebung durch die vorherrschenden Winde aus westlicher Richtung maritim geprägt und weist relativ geringe Temperaturschwankungen auf.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und den erfahrungsgemäß geringen schädlichen Immissionen eines Wohngebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet entspricht dem des ländlichen Raumes und wird durch die Grundstücke mit Einfamilienhäusern und umgebenden Hausgärten geprägt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Innerhalb von besiedelten Räumen ist die Entwicklung von stabilen Ökosystemen mit einer ausgeprägten Artenvielfalt sehr erschwert. Auch im Planungsraum, d. h. im Plangebiet mit seiner Umgebung, ist der naturferne Natürlichkeitsgrad eines Siedlungsbereiches dominierend. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

b) Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung

Zurzeit ist das Plangebiet locker mit Wohnhäusern bebaut. Der Neubau einiger, weniger Häuser im Plangebiet wird voraussichtlich zu keinen negativen Auswirkungen führen.

Im festgesetzten Dorfgebiet ist ein Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe zulässig. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Mögliche Emissionen durch die Landwirtschaft sind nicht gänzlich zu vermeiden und sind als dorfgebietstypisch hinzunehmen.

c) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen, die von besonderer Bedeutung und von der Planung zu berücksichtigen wären, sind nicht erkennbar.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden voraussichtlich bestehende Baurechte ausgeschöpft werden.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung bezieht sich konkret auf die vorhandene Bestandssituation, sodass eine anderweitige Planungsmöglichkeit ausgeschlossen ist.

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 die Informationsschrift des ehemaligen Nieders. Landesamtes für Ökologie „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ den Untersuchungen und den Bewertungen zu Grunde.

Zum Bebauungsplan wurde folgendes Gutachten erstellt:

- Biodata GbR, Braunschweig, November 2015: Bebauungsplan Nr. 5 „Kaiserholz“, Neufassung - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Biotop- und Artenschutz

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)

Die im zukünftigen Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen werden regelmäßig, das heißt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Planes und danach in Abständen von drei Jahren überprüft.

Flächen zum Ausgleich von Bodenbeeinträchtigungen im Ausgleichsflächenpool Wilsche werden visuell darauf kontrolliert, ob die Art und Weise der tatsächlichen Umsetzung und Entwicklung mit der Planung übereinstimmt.

In der zurzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 gelten für das Plangebiet die Darstellungen „Fläche für die Landwirtschaft und „Allgemeines Wohngebiet“ die nun insgesamt in „Gemischte Bauflächen“ geändert werden soll.

c) Zusammenfassung

Das Plangebiet der 116. Flächennutzungsplanänderung liegt am Südwestrand der Ortschaft Neubokel beidseits der Straße Kaiserholz im Einmündungsbereich der Klosterstraße. Es umfasst eine Gesamtgröße von rd. 10.700 m². Die im Planbereich befindlichen Grundstücke sind teilweise bebaut, teilweise werden sie landwirtschaftlich genutzt.

In der zurzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 gelten für das Plangebiet die Darstellungen „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Allgemeines Wohngebiet“ die nun insgesamt in „Gemischte Bauflächen“ geändert werden soll.

Bereits heute bestehen für den Planbereich Baurechte, die durch rechtsgültige Bebauungspläne vorgegeben (§ 30 BauGB) sind oder sich nach Merkmalen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) richten. Wiederum andere Teilbereiche liegen im planungsrechtlichen Außenbereich.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Bebauungsplanes, um eine bauliche Nutzung in den rückwärtigen Gartenbereichen sowie der Außenbereichsfläche zu ermöglichen.

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 mittlerer Standorte (220 m²)

Schutzgut Boden

- Überbauung und Versiegelung von Bodenfläche (1.680 m²)

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Obligatorische Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Bauflächen (Schutzgut Wasser)
- Erhalt von 2 Einzelbäumen (Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Landschaftsbild)

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Anlage einer Zwergstrauchheidenvegetation im Ausgleichsflächenpool Wilsche (220 m²).

Schutzgut Boden

- Anlage einer Zwergstrauchheidenvegetation im Ausgleichsflächenpool Wilsche (840 m²).

Die Ausgleichsmaßnahme im Ausgleichsflächenpool Wilsche wird von der Stadt Gifhorn umgesetzt.

Die Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) wird 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.

Weitere Einzelheiten zur Eingriffsregelung (s. § 1a Abs. 3 BauGB) werden auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt.

Eingriffsbilanz

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Vermeidung/ Verminderung	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Pflanzen und Tiere	220 m ² Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 3		Verlust	Anlage von 220 m ² Zwergstrauchheide im Ausgleichsflächenpool Wilsche Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 2
Boden	1.680 m ² überprägter Siedlungsboden Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 3		Versiegelung	Anlage von 840 m ² Zwergstrauchheide im Ausgleichsflächenpool Wilsche Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 2
Landschaftsbild	Ortsrand	Erhalt von 2 Einzelbäumen	Keine	Keine

Bei allen Flächenangaben im Umweltbericht handelt es sich um geschätzte Werte, die auf der Ebene des Bebauungsplanes überprüft werden.

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Das Plangebiet ist bereits komplett erschlossen. Neuanschlüsse zu Neubauvorhaben sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst zu organisieren und zu regeln.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich. Bei einer Teilung von Grundstücken ist durch die jeweiligen Eigentümer die Erschließung rückwärtiger Grundstücke zu sichern (durch Baukosten, Grunddienstbarkeiten, Miteigentum).

3. Kosten / Finanzierung

Erschließungskosten fallen für die Stadt Gifhorn nicht an, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. Private Anschlüsse an die städtischen Anlagen sind wie üblich durch die Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen und zu finanzieren.

E) Flächenbilanz

Plangebiet:	ca. 10.700 m ²
Bisherige Nutzung:	
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 4.300 m ²
Wohnbauflächen (WA)	ca. 6.400 m ²
Geplante Festsetzungen:	
Gemischte Bauflächen (M)	ca. 10.700 m ²
geplante neue Wohneinheiten	ca. 4

Gifhorn, 16.06.2016


Matthias Nerlich
Bürgermeister

