

URSCHRIFT

Erläuterungsbericht
zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes
("Vor dem Eyßel", südlich des Calberlaher Dammes - Teilplan 2)

Für das zur Änderung vorgesehene Gebiet südlich des Calberlaher Dammes und nördlich des III. Koppelweges sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1977 (Teilplan 2) wirksam. Dieser stellt im Änderungsbereich u. a. allgemeines Wohngebiet sowie Flächen für die Forst- und Landwirtschaft dar. Dabei ist ein ca. 80 m breiter Streifen, der sich etwa vom Baltrumer Platz aus in südwestlicher Richtung erstreckt, als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen; diese Flächen weisen jedoch zum Teil wertvollen Waldbestand auf, der aus Gründen der Naherholung und des Landschaftsschutzes nicht angetastet werden soll. Auch innerhalb des als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellten Gebietes ist z. T. schützenswerter Baumbestand festzustellen. Daher sieht bereits der städtebauliche Rahmenplan "Vor dem Eyßel" (1981) eine Erhaltung dieser Vegetation vor. Mit einer entsprechenden Flächennutzungsplanänderung soll dieses Ziel planungsrechtlich abgesichert werden; daher werden sowohl die bisherigen "Flächen für die Forstwirtschaft", als auch die vorhandenen Waldstücke im Bereich der wirksamen WA-Darstellung künftig als "Fläche für Wald" dargestellt.

An der Nordseite des III. Koppelweges wird ein ca. 1,0 ha großes Gebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. In diesem Bereich, der bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, befinden sich u. a. ein kleineres Waldstück, Ansätze einer Heidefläche und eine Fichtenkultur. Daher bietet sich eine ökologische Aufwertung dieser Fläche als Ausgleich für künftige Eingriffe in Natur und Landschaft an.

Die Landwirtschaftskammer sprach sich im Rahmen der Trägerbeteiligung und erneut im Rahmen der öffentlichen Auslegung dafür aus, eine vorhandene Grünlandfläche im Westen des Änderungsbereiches (bisherige Darstellung: Allgemeines Wohngebiet) als Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzusehen; im Gegenzug solle die vorhandene Wald- und Heidefläche im Südosten des Änderungsbereiches einer Wohnbebauung zugeführt werden. Hierdurch würde dem Wald als Landschaftselement noch stärker Rechnung getragen werden. Weiterhin sei eine Überführung des Waldes in städtisches Eigentum anzustreben.

Diesen Bedenken bzw. Anregungen ist entgegenzuhalten, daß eine Bebauung der vorhandenen Grünlandfläche (brachgefallenes Ackerland) in ökologischer Hinsicht vertretbar ist, während die Fläche im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches (ortstypischer Laubmischwald und Heidefläche) eine wesentlich höhere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Außerdem bildet die im Änderungsentwurf dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein wesentliches Bindeglied zwischen den Waldflächen nördlich und südlich des III. Koppelweges. Dieser Bereich

erfüllt somit eine wichtige Funktion im Sinne einer Biotopvernetzung und einer Verknüpfung innerstädtischer Grünflächen mit der freien Landschaft.

Weiterhin wurde die Funktion des Waldes als Landschaftselement bereits in besonderem Maße berücksichtigt: die Darstellungen des Änderungsentwurfes sind so konzipiert, daß bestehende Waldflächen vollständig erhalten bleiben, daß die geplanten Wohngebiete in gestalterischer Hinsicht von den benachbarten Waldstücken geprägt werden und daß zusammenhängende naturnahe Freiräume als Grünzüge zwischen den unterschiedlichen Baugebieten erhalten bleiben.

Andererseits ist es aufgrund des dringenden Wohnbedarfs und hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geboten, Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges und in günstiger Entfernung zur städtischen Infrastruktur vorrangig für eine bauliche Nutzung auszuweisen.

Ein Ankauf der Waldflächen durch die Stadt ist längerfristig anzustreben; eine Umsetzung ökologischer Zielvorstellungen ist jedoch auch für private Flächen möglich, sofern die entsprechenden rechtlichen Instrumente (Festsetzungen in B-Plänen, Baumschutzsatzung) angewandt werden. Daher ist ein Erwerb dieser Flächen nicht als Voraussetzung für die Realisierung der Planungsziele anzusehen.

Dem Bedenken bzw. Anregungen der Landwirtschaftskammer wird daher nach sorgfältiger Abwägung der städtebaulichen, ökologischen und land- bzw. forstwirtschaftlichen Belange nicht gefolgt.

Der Landkreis Gifhorn hat während der Trägerbeteiligung Bedenken und Anregungen zu den Themen "Naturschutz" und "Landschaftspflege" vorgebracht: dabei wurde die nachrichtliche Übernahme eines besonders geschützten Biotops in den Flächennutzungsplan gefordert. Weiterhin wurden Einwände zu den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen geäußert.

Entsprechend der Forderung des Landkreises wird das besonders geschützte Biotop nördlich des Juister Weges in den Änderungsentwurf zum Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Um dieses Biotop in seiner gesamten Ausdehnung in die Planzeichnung aufnehmen zu können, bedarf es einer Erweiterung des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung. Die wirksamen Darstellungen für die in den Geltungsbereich aufzunehmenden Flächen (ausschließlich Grünfläche) bleiben hierbei unverändert.

Die Äußerungen des Landkreises zu den Themen "Naturschutz und Landschaftspflege" beziehen sich auf Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung und werden daher im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Vor dem Eyßel", Teilbereich 8, behandelt, das parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird.

Im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches befinden sich Flächen, die in besonderem Maße für eine Wohnnutzung geeignet sind. Hierbei handelt es sich um bisherige Brachflächen (Grünland mit sehr geringem Artenspektrum) sowie um das intensiv genutzte Gelände einer Gärtnerei. Anstelle der bisherigen Darstellung als

Fläche für die Landwirtschaft sollen diese Bereiche als Wohnbaufläche dargestellt werden. Somit kann für dieses, in ökologischer Hinsicht weniger bedeutsame Teilgebiet eine stadtstrukturell sinnvolle Anknüpfung an benachbarte Wohnbereiche vorbereitet werden.

Im Norden des Änderungsbereiches liegt ein weitgehend bebautes Wohngebiet; die wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind der bestehenden Ausdehnung dieses Gebietes noch nicht im

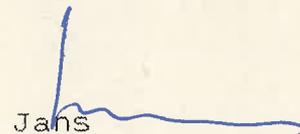
vollen Umfang angepaßt. Darüber hinaus ist dieser Bereich bisher als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Geschößflächenzahl von 0,2 dargestellt, während alle benachbarten Gebiete als Wohnbauflächen ohne Angabe der Geschößflächenzahl dargestellt wurden. Zum besseren Verständnis der Planungszusammenhänge soll daher eine entsprechende Generalisierung dieser Darstellungen erfolgen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden durch einen betroffenen Eigentümer Bedenken geäußert; diese richteten sich gegen die Darstellung von "Flächen für Wald" im Bereich des entsprechenden Grundstückes. Eine etwaige Änderung dieser Darstellung in "Wohnbaufläche", durch die eine Erweiterung der baulichen Nutzung möglich werden könnte, steht jedoch im Widerspruch zur angestrebten Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes; unter angemessener Würdigung der Belange des Naturschutzes, des Landschaftsbildes und der Naherholung einerseits und der privaten Interessen andererseits werden die entsprechenden Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung beibehalten.

Gifhorn, den 25.10.1993


Birth
Bürgermeister




Jans
Stadtdirektor