



URSCHRIFT

...1. Ausfertigung

Erläuterungsbericht

zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Platendorfer Straße“ - Teilplan 3
der Stadt Gifhorn

Der mit Bekanntmachung vom 18. August 1978 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn wird in der Ortschaft Gamsen geändert.

In der geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes ist für diesen Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

In der Stadt Gifhorn besteht seit Jahren ein erheblicher Mangel an Wohnbauflächen. Auch in Gamsen besteht ein hoher Bedarf an Flächen für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern. Da momentan keine wesentliche Änderung der Situation zu erwarten ist und die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten und tatsächlich verfügbaren Wohnbauflächen weitgehendst ausgeschöpft sind, ist eine weitere Ausweisung unumgänglich. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, diese ca. 3,69 ha große Fläche als Wohnbaufläche für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen. Dadurch wird im Rahmen des Eigenbedarfes von Gamsen eine bauliche Erweiterung ermöglicht und das Ortsbild in diesem Bereich abgerundet.

Obwohl der Landschaftsplan eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung bis zu dem bestehenden Siedlungsrand nördlich der Platendorfer Straße empfiehlt, stellt die Beplanung des gesamten Gebietes mit einer 20 m breiten und begrünten Abstandsfläche zur Ise insbesondere auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände eine sinnvolle Siedlungserweiterung dar, die das Landschaftsbild - bedingt durch die gute Engrünung - aufwertet und dem hohen Bedarf an Wohnbaufläche gerecht wird. Die Breite der Abstandsfläche ist das Resultat sämtlicher erfaßten und einander gegenübergestellten Belange, die gegeneinander und untereinander abgewägt wurden.

Die gewerbliche Nutzung auf dem ehemaligen Bahndamm wurde bereits eingestellt. Der gültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Flächen für Bahnanlagen dar. Das Entwidmungsverfahren wurde bereits eingeleitet und der Verkauf dieser Flächen seitens der Deutschen Bahn AG veranlaßt. Dieser Bereich wird daher zukünftig neu beplant, so daß mit störenden Beeinträchtigungen aus gewerblicher Nutzung nicht zu rechnen ist.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz soll über die *Platendorfer Straße* und die *Hamburger Straße* erfolgen. Diese Straßen sind so dimensioniert, daß sie den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen können.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des künftigen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Gifhorn. Für die geplanten Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde die Schutzbestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Braunschweig zu beachten.

Bei dem Gebiet handelt es sich überwiegend um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, wobei der Ackerbau im Vordergrund steht. Grünlandbewirtschaftung einer Restfläche und Wohnbebauung (Altbestand und Neubau) stellen flächenmäßig den kleineren Anteil der Bodennutzung dar. Ökologisch wertvoll ist der Strauch- und Baumbestand entlang des Wirtschaftsweges von der Platendorfer Straße zur Straße „An der Ise“. Die direkt östlich an das Plangebiet angrenzende Ise ist in diesem Abschnitt begradigt und naturfern ausgebaut.

Eine Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft hat zu dem Ergebnis geführt, daß die Änderung des Flächennutzungsplanes einen nachhaltigen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne vorbereitet. Unter Anwendung des Vermeidungsgrundsatzes wird ein Großteil des gehölzbestandenen Wirtschaftsweges erhalten. Im Süden muß ein Teil des an den Wirtschaftsweg grenzenden Weidengebüsches zur Sicherung einer späteren Erschließung des Bahndammes entfernt werden. Ein Ausgleich für diesen Verlust wird durch die Pflanzung von Weidengehölz im gleichem Umfang in der Abstandsfläche zur Ise geschaffen. Die übrige in dem Abstandsstreifen verbleibende Fläche dient der Kompensation des voraussichtlichen Bodenverlustes durch Versiegelung. Das hierfür angewendete Kompensationsverhältnis bei Böden mit allgemeiner Bedeutung wird entsprechend der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ mit 1 : 0,3 angenommen. Des weiteren werden erhaltenswerte Bäume im Änderungsgebiet als solche speziell festgesetzt. Sämtliche Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches reichen gemäß § 1a BauGB aus, um den durch die Änderung bedingten nachhaltigen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes auszugleichen bzw. zu ersetzen, so daß für Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren Flächen benötigt werden.

Der Flächennutzungsplan ist als Instrument nicht geeignet, die Eingriffsregelung im Detail abzarbeiten. Hier können nur grundsätzliche Aussagen getroffen werden. Die Konkretisierung dieser Darstellungen der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in dem Bebauungsplan Nr. 24 „Platendorfer Straße“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, festgesetzt bzw. getroffen und in der dazugehörigen Begründung näher dargelegt.

Gifhorn, den 16. März 1998


Düsterhöft
1. stellvertretender
Bürgermeister




Jans
Stadtdirektor