

URSCHRIFT

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 76. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Küselmoor II) - Teilplan 3 - Ortschaft Wilsche

1. Ausfertigung



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

In der geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes ist für diesen Bereich „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung eines Sportplatzes dargestellt.

Das Spielfeld des Sportplatzes ist im Laufe der Jahre unbespielbar geworden. Auch das Sportheim genügt nicht mehr den Anforderungen und ist zudem stark sanierungsbedürftig. Da die als Sportplatz ausgewiesene Fläche bereits durch die 27. Flächennutzungsplanänderung erweitert wurde, ist nun geplant, die dort vorhandenen Tennis- und Sportanlagen zum Sportzentrum auszubauen. Da andererseits in der Stadt Gifhorn seit Jahren ein erheblicher Mangel an Wohnbauflächen besteht und auch in Wilsche Flächen für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern stark nachgefragt werden, ist beabsichtigt, die ca. 2,08 ha große alte Sportplatzfläche als Wohnbaufläche für den Bau von Einzelhäuser darzustellen und somit die Wohnbebauung abzurunden. Mit diesem Wohngebiet soll zum überwiegenden Teil der Eigenbedarf der Wilscher Bürger an Wohnbaugrundstücken im Ort gedeckt werden.

Mögliche Alternativstandorte, wie z. B. im Osten Wilsches, erwiesen sich derzeit als nicht verfügbar, so daß der gewählte Standort, auch unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen (Sportfläche, Wohn- sowie Dorfgebiet), als zweckmäßig erachtet wird.

Der derzeit bestehende Schallimmissionskonflikt, der sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Sportplatzes zur umliegenden Wohnbebauung ergibt, wird durch die Verlegung des Sportplatzes nach Süden und den sich daraus ergebenden größeren Abstand zur Ortslage und die Errichtung eines Lärmschutzwalles wesentlich verbessert. Hierzu hat die Stadt Gifhorn ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die Emissionskennwerte der Freisportanlage zu ermitteln und die Lage und Dimension des erforderlichen Lärmschutzwalles zu berechnen. Die aus dem Gutachten resultierenden Schutzmaßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert und durch Festsetzungen gesichert.

Mit dem Maß der baulichen Nutzung soll die Größe der zu erwartenden Bauten in einem den dörflichen Strukturen angepaßten Maßstab mit ausreichender Durchgrünung festgeschrieben werden.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt ausschließlich über die Alte Poststraße. Die Straße ist so dimensioniert, daß sie den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen kann.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) von 1995 weist den Geltungsbereich als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aus. Durch die vorgesehene Nutzungsänderung in Wohnbaufläche treten jedoch keine Änderungen für den Belang der Landwirtschaft ein, da auf dieser Fläche (Sportplatz) eine landwirtschaftliche Nutzung schon in der Vergangenheit nicht möglich war. Ebenso sind die angrenzenden

Flächen für die Sportanlagen langfristig an die Stadt verpachtet, so daß der gesamte Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen war und künftig auch sein wird.

Auswirkungen auf Zweckbestimmungen benachbarter Flächen sind durch die Nutzungsänderung des Geltungsbereiches (Sportplatz) in Wohnbaufläche nicht zu erwarten.

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 um eine Grünfläche, die intensiv für sportliche Zwecke genutzt wird. Ökologisch wertvoll ist der östlich und westlich streifenförmig an das Plangebiet angrenzende Baumbestand. Im Rahmen des Vermeidungsgebotes sollen diese Flächen gesichert werden.

Der Landschaftsplan als Fachplan empfiehlt zwar eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung bis zu einer Grundstückstiefe südlich entlang des Alten Postweges. In Anbetracht der bisherigen intensiven Nutzung als Sportplatz und einer künftigen wirtschaftlich vertretbaren Umnutzung dieser Flächen ist eine Überschreitung dieser Empfehlung insbesondere auch hinsichtlich der erforderlichen Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen vertretbar. Des weiteren wird der Ortsbereich an dieser Stelle bereits durch die Sportanlagen beeinflußt. Durch diese erfolgt hier eine Ausdehnung des Siedlungsrandes nach Süden, so daß die Erstellung von Wohnbebauung in diesem Bereich vertretbar ist.

Die gehölzbestandenen Randstreifen entlang des Plangebietes werden durch Festsetzungen in einem noch aufzustellenden Bebauungsplan in ihrem Bestand erhalten und verbreitert, so daß der neugeplante Ortsrand optimal in die Landschaft einbezogen wird.

Gifhorn, den 14. Dez. 1998



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor

76. Änderung des Flächennutzungsplanes (Küselmoor II) - Teilplan 3, Ortschaft Wilsche

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 17.08. - 17.09.1998

hier: Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

I. Träger öffentlicher Belange

Geäußerte Belange

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1. Landkreis Gifhorn 21.08./30.09.1998

Untere Landesplanungsbehörde:

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Ausweisung der bisherigen Sportplatzfläche als Wohnbaugelände führe zu einer Splittersiedlung im Süden der Ortschaft, so daß von einer Abrundung kaum die Rede sein dürfte.

Die Bebauung entlang des Alten Postweges und des Dieckhorster Weges bildet derzeit den südlichen Siedlungsrand der Ortschaft Wilsche. Wie viele Siedlungsränder ist auch dieser nicht einheitlich linear ausgebildet, sondern ragt mal weiter, mal weniger weit in die umgebende Landschaft.

Als Splittersiedlung kann das geplante Wohngebiet nicht eingestuft werden, da es sich hierbei um eine Siedlungserweiterung handelt, die in sich geschlossen ist und an den bestehenden Siedlungsrand anknüpft bzw. diesen ausweitet. Von einer völlig regellosen und in ihrer Anordnung funktionslosen Bebauung, wie dies bei einer Splittersiedlung der Fall wäre, kann bei dem geplanten Wohngebiet, das durch diese Flächennutzungsplanänderung möglich wird, keinesfalls die Rede sein.

Im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung für die Ortschaft Wilsche, die vor allem auf die Deckung des Eigenbedarfs ausgerichtet ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst auf diese Flächen begrenzt worden. Alternative Flächen sind nicht zum Tragen gekommen, weil diese derzeit nicht verfügbar oder aufgrund ihrer Lage weniger geeignet sind, als der gewählte Standort.

Die Verschiebung der Sportplatzfläche in Richtung Süden - unmittelbar an das ge-

Durch die vorgesehene Planung rückt das Sportgelände von der vorhandenen

plante Wohngebiet angrenzend - löst den bestehenden Schallimmissionskonflikt nicht, sondern verlagert das Problem lediglich.

Mit der Verlegung des Sportplatzes nach Süden würde dieser unmittelbar an ein Vorranggebiet für ruhige Erholung und an Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft sowie Forstwirtschaft angrenzen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen müssen mit den festgelegten vorrangigen Zweckbestimmungen vereinbar sein; nicht nur innerhalb des Vorranggebietes selbst, sondern auch in der näheren Umgebung (LROP 94 - B 802)

Bebauung ab, was auf diesen Grundstücken zu einer Verminderung der Sportlärmwirkungen führt. Das geplante Wohngebiet, das im Norden an den Sportplatz grenzen wird, wird durch einen 3 m hohen Lärmschutzwall sowie weitere Maßnahmen zum Lärmschutz an den Gebäuden geschützt. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan Nr. 5 „Küselmoor II“, 1. Änderung, getroffen. Hierdurch wird für die bestehende Bebauung eine wesentliche Verbesserung sowie für die geplante Bebauung eine Vermeidung von Konflikten erzielt.

Der zukünftige Sportplatzbereich ist nicht Gegenstand der 76. Flächennutzungsplanänderung. Deren Geltungsbereich umfaßt lediglich den nördlichen Teil des bisherigen Sportgeländes.

Jedoch ist anzumerken, daß im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn (27. Änderung/Sportplatz Wilsche - Küselmoor III von 1988) die bestehende sowie die vorgesehene Sportplatzfläche (südlich des Plangebietes) als öffentliche Grünfläche - Sportplatz dargestellt ist. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 1995 ist diese Ausweisung jedoch nicht berücksichtigt.

Die zukünftige Sportplatznutzung setzt lediglich die seit Jahren bestehende, mit dem Landkreis abgestimmte planerische Vorgabe des Flächennutzungsplanes in die Praxis um. Der künftige Sportplatz lag ursprünglich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Gifhorer-Winkeler-Fahle Heide u. angrenzende Landschaftsteile“. Im Zuge der 27. Flächennutzungsplanänderung wurde von der unteren Naturschutzbehörde für den gesamten Bereich eine Ausnahme genehmigung von den Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung erteilt. Dies war möglich, da die geplante Erweiterung des Sportplatzes (Anlage einer Sportfläche auf der vorhandenen Ackerfläche) nach Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde den besonderen Schutzzweck der Verordnung nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebau-

ungsplanes Nr. 20 „Sportplatz“ wird nunmehr der gesamte Bereich aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen. Das Verfahren hierzu wurde von der unteren Naturschutzbehörde bereits eingeleitet. Dies verdeutlicht, daß die betreffende Fläche für das Landschaftsschutzgebiet und dessen besonderen Schutzzweck keine maßgebliche Bedeutung besitzt u. auch keine erheblichen Beeinträchtigungen derselben zu erwarten sind.

Eine Beeinträchtigung des benachbarten Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft ist unter diesem Aspekt ebenfalls nicht gegeben, so daß die vorliegende Planung mit der festgelegten Zweckbestimmung vereinbar ist.

Der bestehende Sportplatz wird durch die vorgesehene Planung lediglich (um ca. 130 m nach Süden) verschoben. Die Nutzung und Auslastung der Sportanlage wird im wesentlichen beibehalten, so daß über die bisherige Situation hinaus keine zusätzliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des angrenzenden Waldes erfolgen wird.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs in Wilsche ist es erforderlich, neue Wohnbauflächen im Ort auszuweisen. Hierfür wurden verschiedene Standorte geprüft. Aufgrund der bereits in dem gewählten Bereich vorliegenden Nutzung als Sportanlage und den damit verbundenen Beeinflussungen der Landschaft und des Ortes ist ein Eingriff, wie er durch die geplante Wohnbebauung erfolgt, an dieser Stelle vertretbar. Zudem erscheint es sinnvoll, noch unbeeinträchtigte Bereiche als solche zu belassen und intensive Nutzungen an bereits bestehende anzugliedern.

Nach Auffassung der Stadt Gifhorn bestehen daher durch die vorliegende Planung keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Hierin liegt kein Widerspruch zu der vorgesehenen Nutzung. Im Erläuterungsbericht wird auf das künftige Wasserschutzgebiet sowie auf die Bestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Braunschweig von 1993 hingewiesen (eine endgültige

Ferner liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

Das Plangebiet liegt außerdem im Vorsorgegebiet für Landwirtschaft.

Raumordnerische Festsetzungen des RROP 1995 für den Großraum Braunschweig, die im Erläuterungsbericht nur bedingt Erwähnung finden(Landwirtschaft), wurden einer Abwägung nicht unterworfen.

Abfallwirtschaftsamt

Es wird auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn verwiesen, insbesondere hinsichtlich der für Müllfahrzeuge erforderlichen Abmessungen des Verkehrsraumes.

Kreisarchäologie

Bei Auftreten archäologischer Funde oder Befunde sind diese zu sichern und der Kreisarchäologie zu melden.

2. Landwirtschaftskammer Hannover 07.08.1998

Es wird darauf hingewiesen, daß der östlich des Plangebietes liegende Wirt-

Schutzgebietsfestlegung ist bis heute noch nicht erfolgt). Demnach liegt der Geltungsbereich in der Schutzzone III B. Die geplante Bebauung ist mit den Schutzgebietsbestimmungen vereinbar. Dies gilt im übrigen für zahlreiche vorhandene und neue Siedlungsbereiche im Stadtgebiet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn von 1977 stellt den betreffenden Bereich als öffentliche Grünfläche - Sportplatz dar. Mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Änderungen für den Belang der Landwirtschaft treten hierdurch nicht ein, da auf dieser Fläche (Sportplatz) eine landwirtschaftliche Nutzung schon in der Vergangenheit nicht möglich war. Ebenso sind die südlich angrenzenden Flächen für die Sportanlagen langfristig an die Stadt verpachtet, so daß der gesamte Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen war u. auch künftig sein wird. Bedenken der Landwirtschaft wurden diesbezüglich nicht vorgetragen.

Die Vorgaben des RROP sowie anderer Fachbelange (Landschaftsplan) wurden bei der Aufstellung der 76. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt und in die Abwägung einbezogen. Der Erläuterungsbericht wird zur besseren Anschaulichkeit diesbezüglich ergänzt.

Bei der Anlage der Planstraßen wurden die notwendigen Mindestmaße beachtet, so daß eine Benutzung für Müllfahrzeuge sichergestellt wird.

Die Stadt nimmt den Hinweis zur Kenntnis und wird den künftigen Erschließungsträger informieren.

Der Wirtschaftsweg ist durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht betref-

schaftsweg ein wichtiger Verbindungsweg für die örtliche Landwirtschaft zum Erreichen der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist. Es ist dafür zu sorgen, daß es zu keinen Konflikten zwischen dem landwirtschaftlichen und dem übrigen Verkehr kommt. Da es in der Vergangenheit aufgrund parkender Autos in diesem Bereich zu Problemen gekommen sei, wird darum gebeten, den ruhenden Verkehr auf dem Wirtschaftsweg auszuschließen.

Die uneingeschränkte Funktion und Unterhaltung des entlang der östlichen und südlichen Plangrenze verlaufenden Vorfluters muß gewährleistet sein, da dieser eine wesentliche Bedeutung für die Landwirtschaft hat.

3. Landwirtschaftskammer Hannover
- Forstamt Gifhorn
20.08.1998

Es wird begrüßt, daß die östlich und westlich entlang des Plangebietes verlaufenden Gehölzstreifen - wie in dieser Flächennutzungsplan-Änderung dargelegt - im aufzustellenden Bebauungsplan (Nr. 5 „Küselmoor II“, 1. Änderung) festgesetzt u. verbreitert werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß der in Teilen überalterte Gehölzstreifen auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht durch geeignete Maßnahmen (z. B. teilweises auf den Stock setzen der Weißerlenbestände) verjüngt werden sollte.

fen, da die Erschließung des Wohngebietes ausschließlich über die Alte Poststraße erfolgen soll. Im übrigen wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Sportplatz“, Ortschaft Wilsche, auf die Problematik näher eingegangen. So ist vorgesehen, den Ringelahweg bis zur südlichen Zufahrt zum Sportgelände bedarfsgerecht auszubauen und eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Sportplatzgelände zu errichten. Darüber hinaus wird der Betreiber der Sportanlage verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, daß der landwirtschaftliche Verkehr nicht behindert wird.

Durch die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung wird die Funktion und Unterhaltung der vorhandenen Gräben nicht eingeschränkt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

II. Private

1. [REDACTED]
vertr. durch Nieders. Landvolk
26.10.1998

Herr [REDACTED] betreibt nördlich des geplanten Baugebietes einen landwirtschaftlichen Betrieb. Die Ausweisung des Baugebietes ist als W-Gebiet geplant. Wegen des geringen Abstandes zu dem landwirtschaftlichen Betrieb [REDACTED] wird von diesem gefordert, das Gebiet als Dorf- und Mischgebiet auszuweisen. Allein dies wird der künftigen Wohnbevölkerung dokumentieren, daß die Landwirtschaft in unmittelbarer Nähe Bestandsschutz hat und entsprechende Belästigungen wie Immissionen etc. hinzunehmen sind.

Es wird darauf hingewiesen, daß der Betrieb [REDACTED] auf Dauer bestehen wird und nicht zu befürchten ist, daß er in den nächsten 10 - 15 Jahren ausläuft.

Das Plangebiet befindet sich durch die Nutzung im nördlich umgebenden Bereich in dörflich geprägter Lage. Die „Allgemeine Wohngebietsausweisung“ wurde vorgenommen, um der Ortslage Rechnung zu tragen und die westlich sowie östlich angrenzende Wohngebietsnutzung fortzuführen. Da die landwirtschaftliche Nutzung bereits vorhanden ist, ziehen künftige Bewohner des Gebietes in Kenntnis dieses Tatbestandes in das Wohngebiet und haben die Immissionen in dem zumutbaren Rahmen hinzunehmen. Dazu bedarf es keiner geänderten Ausweisung des Gebietes z. B. als Dorfgebiet.