

### zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wittkopsweg) - Teilplan 2

#### A) Allgemeines

##### 1. Anlass der Planung

Innerhalb des Stadtgebietes besteht, wie schon in den letzten Jahren, nach wie vor ein Bedarf zur Bereitstellung weiterer Flächen für Baugrundstücke. Bisher sind, um diesen Bedarf zu decken, Baulandflächen neu ausgewiesen worden. Es wurde jedoch seit Jahren an der Nachverdichtung vorhandener Baugebiete in rückwärtigen Teilbereichen rechtsverbindlicher Bebauungspläne gearbeitet.

Für den in Rede stehenden Bereich soll nun zum einen eine Nachverdichtung bereits vorhandener Bebauung erreicht werden und zum anderen sollen bisher unbebaute Flächen zur Bebauung vorbereitet werden.

Um dieses realisieren zu können, ist es erforderlich, die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

##### 2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand der Änderungsbereiche

Der Geltungsbereich der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich südöstlich des Birkenweges. Begrenzt wird er im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und vorhandene Gewerbeflächen, im Osten durch vorhandene Wohnbauflächen, im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Der überwiegende Teil der Fläche des Geltungsbereiches wird als Wohnbaufläche genutzt. Der Bereich im Südwesten des Geltungsbereiches ist unbebaut und wird als Wiesenfläche genutzt. Nördlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können entsprechende Immissionen entstehen.

##### 3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen (1994) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes (1995) als Mittelzentrum ausgewiesen. Da insbesondere im südlichen Teil des Landkreises Gifhorn eine überdurchschnittliche Zunahme der Wohnbevölkerung festzustellen ist, erhält die Bereitstellung von Baugrundstücken im Gebiet der Stadt Gifhorn als zentralem Ort eine besondere Bedeutung.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung; die Ausweisung von Wohnbauflächen ist jedoch mit dieser Darstellung vereinbar.

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn ist für den überwiegenden Teilbereich dieser 86. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,3 dargestellt. Nur der Südwestliche Teilbereich ist bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Nordwesten und Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorne-, Winkeler- und Fahle Heide“ an das Plangebiet an.

#### **5. Fachplanungen**

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn sieht diese gesamte Fläche für die Siedlungsentwicklung vor. Entlang des Wittkopsweges wird eine Ergänzung bzw. Neuanlage von Baumpflanzungen im Straßenraum / Verbesserung der Grüngestaltung empfohlen. Weiterhin wird eine Grünverbindung mit dem Ortsteil Neubokel empfohlen.

Die unbebaute Fläche im Südwesten des Planbereiches ist als eine Sukzessionsfläche gekennzeichnet.

Von der unteren Wasserbehörde ist darauf hingewiesen worden, dass das Plangebiet in Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Gifhorn, entsprechend des Antrages des Wasserwerkes Gifhorn GmbH in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A liegt. Die Schutzzone befindet sich im Verfahren; die Ausweisung von Wohnbauflächen ist jedoch mit dieser Schutzzone vereinbar.

Darüber hinaus sind keine weiteren Fachplanungen für den Planbereich der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes relevant.

#### **6. Städtebauliche Zielvorstellungen**

Durch die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Nachverdichtung von Wohnbebauung in Bereichen rechtsverbindlicher Bebauungspläne vorbereitet werden. Der Bereich soll von Kleinsiedlungsgebiet (WS) in Wohnbaufläche (W) geändert werden, und gleichzeitig soll ein derzeit unbebauter Bereich zur Ausweisung von Wohnbauflächen vorbereitet werden.

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

#### **1. Wohnbauflächen**

Der überwiegende Teil dieser Flächennutzungsplanänderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn als Kleinsiedlungsgebiet (WS), entsprechend der damaligen Nutzung, dargestellt worden. Die Nutzung des Kleinsiedlungsgebietes mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ist jedoch nicht mehr aktuell und soll entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung in Wohnbaufläche (W) geändert werden.

Auf eine Darstellung der durchschnittlichen Geschossflächenzahl im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan wird verzichtet. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird in den Bebauungsplänen geregelt.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes ist bislang unbebaut und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Um eine sinnvolle Abrundung der Wohnbauflächen zu erzielen, wird dieser Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

## **2. Verkehr**

Das Plangebiet wird über den Wittkopsweg und die daran einmündenden, vorhandenen Straßen erschlossen. Da diese Straßen ausschließlich Anliegerstraßen sind, wird auf eine Darstellung als Verkehrsfläche im Flächennutzungsplan verzichtet.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Plangebiet vorhanden und können im Bedarfsfall erweitert werden.

## **3. Naturhaushalt**

Der Änderungsbereich ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Die nichtbebauten Teile der zugehörigen Grundstücke sind gärtnerisch als Zier- oder Nutzgärten gestaltet. Die Bedeutung dieser Hausgärten für den Naturhaushalt ist als gering bis mittel anzusehen.

Die Größe der Grundstücke lässt prinzipiell eine Nachverdichtung zu, die auch aus ökologischer Sicht mit Vorteilen verbunden sein kann. Gleichwohl sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die entsprechend § 8 a BNatSchG und den Vorschriften des Baugesetzbuches zu behandeln sind.

In den Bereichen, in denen eine Nachverdichtung realisiert werden soll, sind die Schutzgüter „Arten und Biotop“ und „Boden“, wenn auch in einem geringen Umfang, durch die Schaffung zusätzliche Baurechte betroffen. Da erforderliche Ausgleichsmaßnahmen auf den dann verkleinerten Grundstücken kaum noch möglich sind, muss der Ausgleich an anderer Stelle erfolgen. Nähere Einzelheiten hierzu werden abschließend in den jeweiligen Bebauungsplänen geregelt. Die übrigen Schutzgüter des Naturhaushaltes, Luft, Wasser sowie das Landschaftsbild sind von der Flächennutzungsplan-Änderung in diesen Bereichen nicht erheblich beeinträchtigt.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes soll die zur Zeit geltende Darstellung „Landwirtschaft“ in die Darstellung „Wohnbaufläche“ geändert werden. Diese landwirtschaftliche Fläche wird aktuell als Pferdekoppel und als Ackerland genutzt, wobei das Grünland nicht die Voraussetzungen nach § 28 a oder b NNatG erfüllt (Mitteilung Landkreis Gifhorn vom 30.05.2000). Am Westrand befindet sich hier kleinteilig ein Bereich, der mit Waldbäumen bestockt ist. Den Birkenweg begleitend, wachsen im Plangebiet einige besonders wertvolle, ältere Eichen.

Die geplante Änderung an dieser Stelle führt zu Eingriffen in die Schutzgüter Arten und Biotop, Boden und das Landschaftsbild. Aus städtebaulichen Gründen und dem erwarteten hohen Ausgleichsflächenbedarf, insbesondere für das Grünland, ist der Ausgleich außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Vorhandene Einzelbäume, wie z. B. die wertvollen Eichen am Birkenweg und der Gehölzbestandene Bereich, werden weitestgehend erhalten. Detaillierte Aussagen zu Vermeidung und Ausgleich werden auf Bebauungsplanebene getroffen und festgesetzt.

## **Altlasten/Immissionsschutz**

### Altlasten

Nach derzeitigen Kenntnissen liegt in den Bereichen der 83. Flächennutzungsplanänderung kein Verdacht auf mit Altlasten belastete Flächen vor.

## **Archäologie**

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich dem ehrenamtlich Beauftragten für Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## **C) Realisierung der Planung**

Der überwiegende Teilbereich dieser Planänderung ist bereits bebaut. Es ist beabsichtigt, durch diese Planänderung eine bauliche Nachverdichtung auf den sehr großen Grundstücken im rückwärtigen Bereich, vorzubereiten. Diese Nachverdichtung wird bei Bedarf durch die Grundstückseigentümer realisiert.

Der westliche Bereich dieser Planänderung soll baulich neu erschlossen werden. Diese Fläche ist im Besitz der stadteigenen Erschließungsgesellschaft, die die Planung realisieren wird.

## **D) Flächenbilanz**

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>28,3 ha</b>
Kleinsiedlungsgebiet (WS)	23,9 ha
Fläche für die Landwirtschaft	3,9 ha
Verkehrsfläche	0,5 ha

Geplante Darstellungen

Wohnbaufläche (W)	28,3 ha
-------------------	---------

Gifhorn,

Birthe  
Bürgermeister



Jans  
Stadtdirektor