

Erläuterungsbericht zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ehemaliges BGS-Übungsgelände Wilsche), Teilplan 1 und 3

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Das Übungsgelände des Bundesgrenzschutzes bei Gifhorn / Wilsche wurde nach einer Neuorganisation der BGS-Standorte aufgegeben und vom Bundesvermögensamt veräußert. Es handelt sich hierbei um einen Bereich aus Wald-, Heide- und Freiflächen mit einer Größe von insgesamt rd. 100 Hektar.

Im Jahr 1997 hat ein Waldbrand ca. 25 % der Fläche erfasst und die Vegetation, vorwiegend Forstgehölze, vollständig vernichtet. Die Stadt Gifhorn beabsichtigt nun, diese ökologisch geschädigte Brandfläche als sogenannten Ausgleichsflächenpool im Rahmen ihrer Bauleitplanung zu nutzen.

Unter einem Ausgleichsflächenpool wird ein Areal verstanden, das

- sich im Eigentum der Gemeinde befindet oder zumindest für das sie das Nutzungsrecht besitzt und
- das sie für Ausgleichsflächen im naturschutzrechtlichen Sinn vorhält.

Die Nutzung eines Ausgleichsflächenpools bietet gegenüber der bisherigen Praxis der Ausgleichsflächenbeschaffung naturschutzfachliche und finanzielle Vorteile (Näheres zur Anwendung eines Ausgleichsflächenpools siehe Kap. C).

Für die Einrichtung eines solchen Flächenpools ist die ehemalige BGS-Übungsfläche aus naturschutzfachlicher Sicht gut geeignet. Der Ankauf der gesamten Übungsfläche kam für die Stadt Gifhorn jedoch aus Kostengründen nicht in Frage. Ein privater Interessent war hingegen bereit, das gesamte Gelände zu erwerben und gleichzeitig das Nutzungsrecht für eine Teilfläche gegen Entgelt der Stadt zu übertragen. Zur dauerhaften Absicherung dieses Nutzungsrechtes wurde eine unbefristete Dienstbarkeit für diese Teilfläche von 27,0 ha zugunsten der Stadt Gifhorn im Grundbuch eingetragen.

Die vorliegende 92. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Absicherung und der Dokumentation der Einrichtung dieses Ausgleichsflächenpools sowie der Anpassung der Darstellungen des übrigen Änderungsbereiches an die aktuellen Nutzungen.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand der Änderungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den gesamten Bereich des ehemaligen BGS-Übungsgeländes. Er misst ca. 100 ha, grenzt an den westlichen Rand des Stadtgebietes und liegt etwa 3 km nordnordwestlich der Ortschaft Wilsche.

Es handelt sich um ca. 65 ha Forstfläche und ca. 27 ha abgebrannter Fläche mit einem geringen Anteil von Freiflächen, die auf BGS-Übungsaktivitäten zurückgehen. Mittig im Geltungsbereich befindet sich ein nach § 28a NNatG besonders geschützter Biotop mit einer Größe von ca. 8 Hektar. Ein kleiner Bereich unter einem Hektar wird landwirtschaftlich genutzt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen (1994) sind für den Bereich nordwestlich von Wilsche Erholungsräume und Waldgebiete ausgewiesen, die aus Landessicht für eine Festlegung als Vorsorgegebiete in den Regionalen Raumordnungsplänen in Betracht kommen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (1995) hat diese Vorgaben berücksichtigt und in Bezug auf den Geltungsbereich der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Festlegungen getroffen:

- Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft am östlichen Randbereich des Plangebietes,
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft im übrigen Plangebiet und
- für besondere öffentliche Zwecke ein Sperrgebiet für den Bereich des ehemaligen BGS-Übungsgeländes. Diese Festlegung dürfte nach dem Verkauf des Übungsgeländes an eine Privatperson überholt sein.

Die 92. Flächennutzungsplanänderung entspricht somit den Funktionszuweisungen der Landes- und Raumordnung.

4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Von der 92. Änderung ist sowohl der Teilplan 1 als auch der Teilplan 3 des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn (1977) betroffen. Für den Änderungsbereich stellen beide Teilpläne Flächen für Wald und Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Teilplan 1 ist weiterhin im nordöstlichen Bereich ein Rohstoffsicherungsgebiet für den Hoch- und Tiefbau dargestellt.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn (1995) sieht für den Änderungsbereich im Maßnahmenkonzept die Umwandlung von Nadel- und Mischwaldbeständen in naturtypische Laubwaldbestände vor. In der landschaftsplanerischen Zielkonzeption wird der Erhalt, die Pflege und die Entwicklung von Moor- und Heideflächen empfohlen. Diese Aussagen wurden allerdings vor dem Waldbrand 1997 getroffen und sind daher in Hinblick auf die zerstörten Waldflächen überholt.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994) wird für einen Teil des Änderungsbereiches die Ausweisung eines Naturschutzgebietes vorgeschlagen. Dem mittig im Geltungsbereich befindlichen 28a-Biotopen wird eine sehr hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zugesprochen, anschließenden Bereichen ebenfalls noch eine hohe Bedeutung. Auch für die Aussagen des Landschaftsrahmenplans gilt, dass der Brand zu Veränderungen geführt hat.

Die gültige Rohstoffsicherungskarte weist für den Raum Wilsche ein Gebiet mit potentiell wertvollem Rohstoffvorkommen (Sand) aus.

B) Darstellungen / Planungsinhalte

1. Darstellungen

Fläche für Wald

Als Fläche für Wald sind im Plangebiet die Bereiche dargestellt, die aktuell forstwirtschaftlich genutzt werden oder mit Forstpflanzen besetzt sind. Es handelt sich somit um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an den tatsächlichen Zustand.

Fläche für die Landwirtschaft

Eine kleinere Fläche im westlichen Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt und ist entsprechend dargestellt.

Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Kennzeichnung eines Rohstoffvorkommens für den Hoch und Tiefbau wurde beibehalten.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche)

Die SPE-Fläche ist in die Teilflächen A und B untergliedert:

Teilfläche A

Es handelt sich hier um einen ca. 27 ha großen Bereich, der für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne eines Ausgleichsflächenpools vorgesehen ist. Insbesondere sollen hier Maßnahmen im Sinne von § 21 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) realisiert werden. Ziel ist es, die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen hier zu konzentrieren, um auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes einen Bereich mit hoher ökologischer Wertigkeit herzustellen. Entsprechend den naturräumlichen Gegebenheiten und den sandig-trockenen Standortfaktoren ist beabsichtigt, eine Heidelandschaft mit dem Biototyp einer Zwergstrauchheide zu entwickeln.

Teilfläche B

Zum anderen handelt es sich um die Teilfläche B, die nach § 28a NNatG als „Besonders geschützter Biotop“ ausgewiesen ist und unter der Nummer GB-GF-3428/1522 im Verzeichnis über die besonders geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft (§ 29 NNatG) geführt

wird. Die Nutzung der Fläche unterliegt den Reglementierungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes. Die Darstellung dieses Bereiches ist als nachrichtliche Übernahme i. S. des § 5 Abs. 4 BauGB zu verstehen.

2. Altlasten

Altlasten im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind der Stadt Gifhorn nicht bekannt.

3. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

- a. Im Geltungsbereich der 92. Flächennutzungsplanänderung befindet sich ein nach § 28a NNatG „Besonders geschützter Biotop“ mit dem Kennzeichen GB-GF 3428/1522.
- b. Das Plangebiet wird an seiner Südostseite durch die Richtfunktrasse 1008 tangiert.

C) Erläuterungen zum Begriff und zur Anwendung eines Ausgleichsflächenpools

Bauleitpläne bereiten in der Regel erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, naturschutzrechtlich „Eingriffe“ genannt, vor. Städte und Gemeinden, die Bauleitpläne aufstellen und damit Eingriffe zulassen, sind im Rahmen ihrer Abwägung zum Ausgleich, also einer Art Wiedergutmachung, verpflichtet. Bis zur Novelle des Baugesetzbuches 1998 mussten Ausgleichsmaßnahmen am Ort der Beeinträchtigungen, also im Geltungsbereich des betreffenden Bauleitplanes ausgewiesen werden. Die festgesetzten Maßnahmen wurden dann zeitlich nach dem Eingriff durchgeführt..

Nach der Novellierung des Baugesetzbuches ist es nun zulässig, Ausgleichsmaßnahmen auch auf solchen Flächen festzulegen, die sich räumlich außerhalb des Bebauungsplanes befinden. Darüber hinaus ist es durch die Gesetzesänderung auch zulässig, Ausgleichsmaßnahmen zeitlich bereits vor dem eigentlichen Eingriff auszuführen.

Diese zeitliche und räumliche Entkopplung von Eingriff und Ausgleich erlaubt es den Gemeinden, sogenannte „Ausgleichsflächenpools“ (auch „Ökokonten“ genannt) anzulegen. D. h., Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden bereits vorgehalten, noch bevor ein ausgleichspflichtiger Eingriff mit einem Bebauungsplan vorbereitet wird. Vorteile dieser Vorgehensweise sind insbesondere

- eine hohe naturschutzspezifische Effizienz von Maßnahmen, da sie konzentriert auf einer großen zusammenhängenden Fläche umgesetzt werden,
- erhebliche Kosteneinsparungen durch vergleichsweise günstige Grunderwerbskosten und
- hohe Ausnutzung der Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da Ausgleichsflächen extern festgesetzt werden können.

Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen - sowohl für die Fläche als auch für die Maßnahme selbst - wird im Baugesetzbuch entsprechend dem Verursacherprinzip grundsätzlich dem Vorhabensträger, Bauherrn oder Grundstückseigentümer zugeordnet. Sind Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die den Flächenpool beanspruchen oder sonst außerhalb des Bebauungsplanes liegen, soll die Gemeinde den Ausgleich anstelle und auf Kosten des Eingriffsverursachers durchführen. Die Rückerstattung der von der Gemeinde vorfinanzierten

Kosten wird über städtebauliche Verträge, Vereinbarungen oder Kostenerstattungsbeiträge sichergestellt.

Der Ausgleichsflächenpool soll zukünftig die Ausgleichsmaßnahmen aufnehmen, die im Rahmen der Bauleitplanung, aber auch auf Grund anderer Fachplanungen, naturschutzrechtlich erforderlich werden. Die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen werden dabei nach einem Gesamtkonzept so ausgeführt und aufeinander abgestimmt, dass sie mittelfristig eine ungestörte und artenreiche Zwergstrauchheide bilden. Zielvorstellung dabei ist eine Heidelandschaft, die von ausgedehnten Forsten umgeben wird.

Für Ausgleichsmaßnahmen bestehen jedoch auch rechtliche Vorgaben und Anforderungen, die in der sogenannten „Eingriffsregelung“ im Bundesnaturschutzgesetz festgelegt sind. Der „universellen“ Anwendung eines Ausgleichsflächenpools sind damit bestimmte naturschutzrechtliche Grenzen gesetzt.

Im Flächenpool können nicht alle Biotoptypen ersetzt werden. Im Naturschutzgesetz ist bestimmt, dass die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts zumindest in gleichwertiger Weise wiederhergestellt werden müssen. Das bedeutet zum Beispiel, dass der Verlust eines Nassbiotops nicht durch die Anlage eines Trockenbiotops ausgeglichen werden kann.

Eine weitere Anforderung an den Flächenpool ist, dass er aufwertbar sein muss. Das heißt, es muss eine ökologische Verbesserung seines Zustandes eintreten. Der Grad der Verbesserung dient auch gleichzeitig der „Verrechnung“ von Ausgleich und Eingriff. Für die Beschreibung der Aufwertung und der „Verrechnung“ ist grundlegend eine Erfassung des aktuellen Zustandes (Ist-Zustand) erforderlich.

Die Eignung wurde unter naturschutzfachlichen und forstfachlichen Aspekten im Rahmen einer Ortsbesichtigung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt Knesebeck festgestellt. Das Entwicklungsziel einer Zwergstrauchheide auf Brand- und Freiflächen wurde dabei einvernehmlich festgelegt. Für den Ausgleich von Waldverlusten an anderer Stelle sowie für Nassbiotope soll hier allerdings kein Ausgleich herstellbar sein.

In Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Ist-Zustand ermittelt und daraus der Planzustand abgeleitet. Um das Ergebnis des Ist-Zustandes zu vertiefen und zu dokumentieren, wurde die Planungsgruppe Ökologie und Umwelt „Steiner“ mit einer Biotoptypenkartierung beauftragt. Das Kartierergebnis ist dem Erläuterungsbericht als Anlage beigelegt.

Zusammenfassend lässt sich dem Kartierergebnis entnehmen, dass vorherrschend der Biotoptyp „Heide“ festgestellt wurde. Dieser für den Naturschutz an sich wertvolle Biotoptyp ist hier jedoch durch zunehmende Verbuschung und Vergrasung stark gestört und geschädigt. Darüber hinaus ist auch durch zunehmende Nährstoffanreicherung des Bodens durch die Zersetzung des Brandholzes der Verlust der Heideflächen und die Entwicklung eines Kiefern-Birken-Waldes zu erwarten.

Alle im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Biotoptypen sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt. Die Bedeutung der Biotope für den Naturschutz wurde mittels der *Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* (Herausgeber: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 1994) ermittelt und entsprechend den dort genannten Wertstufen zugeordnet. Angefügt sind die jeweiligen Flächengrößen, wobei jedoch zu berücksichtigen ist, dass die Grenzen der Biotoptypen fließend sind und es sich daher um grobe Anhaltswerte handelt.

Tabelle 1: Kartierte Biotoptypen und deren Bedeutung für den Naturschutz
(verändert nach Steiner, 2003)

Wertstufe	Bedeutung für den Naturschutz	Biotoptyp	Code	Flächen- größe [m ²]
1	Besondere Bedeutung	Bodensaurer Eichen-Mischwald	WQ	1.900
2	Allgemeine Bedeutung	Kiefernforst (Baumholz) Trockene Sandheide (Dominanz Rotes Straußgras) Trockene Sandheide (grasreich, verbuscht) Feuchte Sandheide (grasreich, verbuscht) Trockenes Pfeifengras-Moordegenerationsstadium Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte/ trockenes Pfeifengras-Moordegenerationsstadium Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte/ trockene Sandheide	WZK 2/2-3 HCTa HCTg(v) HCFg(v) MPT UHF/MPT UHT/HCT	25.900 3.800 76.400 84.500 9.100 4.500 5.000
3	Geringe Bedeutung	Kiefernforst (Stangenholz) Einzelbäume, Baumgruppen Halbruderale Brache mittlerer Standorte Sandweg	WZK1 HB l.n UHM DWS	5.900 3.400 41.400 8.200

Aus der Tabelle geht hervor, dass der Wert des Ausgleichsflächenpools zum größten Teil eine mittlere oder geringe Bedeutung für den Naturschutz aufweist. Für die weiteren Ausgleichsrechnungen wird für den Flächenpool daher allgemein eine mittlere bis geringe Bedeutung angenommen.

Planzustand:

Ökologisches Ziel für den Flächenpool ist die Entwicklung und Förderung des Biotoptyps einer Zwergstrauchheide. Hierbei handelt es sich um eine mit einzelnen Bäumen und Gehölzgruppen durchsetzte „Heidelandschaft“, die insbesondere durch die Besenheide (*Calluna vulgaris*) auf trockeneren und die Glockenheide (*Erica tetralix*) auf feuchteren Standorten geprägt wird. Einzelne Maßnahmen, um dieses Ziel zu erreichen, werden von der Planungsgruppe Ökologie und Umwelt „Steiner“ wie folgt benannt:

- Entfernung des Totholzes zur Reduzierung des Nährstoffeintrags.
- Entfernung des Gehölzanflugs durch mechanisches Entbuschen zwischen Oktober und März; Beseitigung des Gehölzschnitts durch Abtransport.
- Entfernung der konkurrenzstarken, tiefwurzelnden Land-Reitgras-Bestände mit Wurzelwerk. Die dabei entstehenden Offenbodenbereiche dienen als Initialbereiche.
- Entfernung von Teilflächen mit stark humoser Oberbodenaufgabe durch Plaggen.
- Mahd der Pfeifengras-Bestände zur Förderung der Glockenheide mit anschließender Beweidung.

- Anlage von Gebüschgruppen auf den Freiflächen durch Pflanzung standortgerechter Laubgehölze.
- Förderung des Waldmantels in den Randbereichen.
- Gezielter Wechsel von Beweidung mit Schafen und Mahd, um die Dominanzbestände konkurrenzstarker Arten (Draht-Schmiele, Land-Reitgras) zurückzudrängen.

Welche Maßnahmen im Einzelnen als Ausgleich durchgeführt werden, wird ausführlich in den Bebauungsplänen festgesetzt und beschrieben, in denen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgelöst werden. Hier wird dann auch festgelegt, in welchem Umfang der Ausgleichsflächenpool jeweils beansprucht wird.

Im Endzustand, also nach der Entwicklung einer Zwergstrauchheide, wird insgesamt von einer mittleren bis hohen Bedeutung der Fläche für den Naturschutz ausgegangen. D. h., es wird eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit um eine Stufe angenommen. Diese erwartete Wertsteigerung wird allgemein den zukünftigen Ausgleichsberechnungen zu Grunde gelegt.

Kiefernforstanteile, die sich im Bereich der dargestellten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befinden, werden als Wald erhalten. Ggf. ist hier eine Umwandlung zu naturraumtypischen Laubgehölzbeständen vorgesehen, wie es im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn vorgeschlagen wird.

D) Flächenbilanz

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Fläche für die Landwirtschaft	77,2 ha
Fläche für Wald	22,8 ha

Geplante Darstellungen

Fläche für die Landwirtschaft	0,6 ha
Fläche für Wald	64,5 ha
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (davon 7,9 ha geschützt nach § 28a NNatG)	34,9 ha

Gifhorn, 30.03.2004



Birth
Bürgermeister




Jans
Stadtdirektor

Anlage:

Biotoptypenkartierung – Steiner, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft (2003)