

## Erläuterungsbericht zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am Grünen Berg - Teilplan IV der Stadt Gifhorn

Der mit Bekanntmachung vom 18. August 1978 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn wird in der Ortschaft Neubokel (Teilplan IV) durch dieses Bauleitplanverfahren geändert.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung lag im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes "Gifhorner-, Winkler-, Fahle Heide und angrenzende Landschaftsbestandteile". Durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Bezirksregierung Braunschweig vom 15.09.1994 ist die Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen worden, so daß nun für diesen Bereich entsprechende Bauleitpläne aufgestellt werden können.

In der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplanes war für diesen Bereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieser Bereich in Wohnbaufläche und in Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) geändert, um dadurch im Rahmen des Eigenbedarfes von Neubokel eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen und somit das Ortsbild von Neubokel in diesem Bereich abzurunden.

Auch in der Ortschaft Neubokel herrscht ein Defizit an Wohnbauflächen, insbesondere für den Einfamilienhausbau. Durch diese Bauleitplanung soll diesem Zustand Rechnung getragen werden, da andere Flächenreserven in Neubokel nicht vorhanden sind.

Die Erschließungsanlagen dieser Wohnbauflächen sind größtenteils in der Straße "Am Grünen Berg" vorhanden, so daß die geplante beiderseitige Bebauung der vorhandenen Straße einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden darstellt.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A 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 intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese Fläche hat für den Biotop- und Artenschutz eine untergeordnete Stellung, allerdings gehört dieser Bereich zu einer weiträumigen Kulturlandschaft und ist damit von Bedeutung für das Landschaftsbild. Insofern wird durch die geplante Bebauung in Natur und Landschaft eingegriffen. Durch Festsetzung entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen wird dieser Eingriff kompensiert.

Von der Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist in der Mitte des Plangebietes der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Teilfläche von 50 x 50 m ausgespart

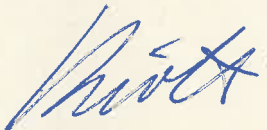
Westlich dieser Fläche, außerhalb des Plangebietes, ist eine Binnendüne (Der Grüner Berg) vorhanden. Diese Binnendüne ist mit einer Trockenrasenvegetation besetzt und gem. § 28a des Nds. Naturschutzgesetzes geschützt.

Durch die von der Bebauung ausgesparte Fläche, die in dieser Flächennutzungsplanänderung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt wurde, soll der "Grüne Berg" mit der freien Landschaft vernetzt bleiben. In diesem Bereich soll der vorgesehene Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan darzustellen, geht über die Anforderungen des vorbereitenden Flächennutzungsplanes hinaus.

Die Konkretisierung dieser Darstellungen der 65. Flächennutzungsplanänderung werden in dem Bebauungsplan Nr.8 "Am Grünen Berg", der im Parallelverfahren aufgestellt wird, festgesetzt bzw. getroffen.

Gifhorn, den 19.06.1995



Birthe  
Bürgermeister



Jans  
Stadtdirektor