

Erläuterungsbericht

zur 77. Änderung des Flächennutzungsplanes (ehemaliger Oberallertalbahn) – Teilpläne 1, 2 und 3

A) Allgemeines

1. Anlaß der Planung

Am 24. Mai 1913 wurde die sog. „Oberallertalbahn“, die von Gifhorn nach Celle führte, eröffnet. Die Strecke führte im Stadtgebiet Gifhorn vom Bahnhof Gifhorn – Stadt durch den Dragen nach Gamsen und im Weiteren nach Wilsche. In Gamsen und Wilsche gab es je einen Bahnhof. Vom Bahnhof in Wilsche wurde 1936 ein Gleißanschluß zum Fliegerhorst in Wesendorf gebaut. Die Trasse führte von Wilsche am Ferien- und Wochenendhausgebiet „Erikasee“ vorbei, weiter bis zur „Krümme“.

Der Bahnbetrieb der Oberallertalbahn wurde im Stadtgebiet Gifhorn bis 1968 aufrecht erhalten, dann mußte erstmals aus technischen Gründen ein Streckenabschnitt zwischen Gamsen und Wilsche gesperrt werden. 1970 wurde nach Sanierungsarbeiten der Schienenverkehr auf der Strecke wieder aufgenommen, bis er im Jahre 1981 endgültig eingestellt wurde.

Die Schienen wurden entfernt, die Bahnflächen teilweise veräußert. Die Bahnhofsgebäude in Wilsche und Gamsen sind ebenfalls veräußert worden; sie sind zwischenzeitlich zu Wohnzwecken umgenutzt worden.

Auf Antrag ist die Strecke der ehemaligen Oberallertalbahn vom Eisenbahn – Bundesamt am 18.07.1997 förmlich entwidmet worden. Die Entwidmung ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn am 29.08.1997 rechtswirksam geworden, so daß die Planungshoheit nun wieder bei der Stadt Gifhorn liegt.

Durch diese 77. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen nun die Flächen entsprechend ihrer derzeitigen oder beabsichtigten Nutzung dargestellt werden.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand der Änderungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes umfaßt die gesamte Strecke der ehemaligen Bahnstrecke von Gifhorn nach Celle, die sich durch das gesamte Stadtgebiet von Westen nach Osten erstreckt. Weiterhin umfaßt diese Flächennutzungsplanänderung die Nebenbahn, die von Wilsche nach Wesendorf führte.

Aufgrund des schon vor längerer Zeit betriebenen Rückbaus der Gleisanlagen hat sich auf der ehemaligen Trasse eine sehr unterschiedliche Vegetation entwickelt. Da die Strecke, um Höhenunterschiede im Gelände auszugleichen, teilweise auf Dämmen, teilweise in Geländeeinschnitten

verläuft, haben sich auf der ca. 7,9 km langen Hauptbahn und der ca. 6 km langen Nebenbahn, den besonderen Gelände- und Bodenverhältnissen entsprechend, sehr unterschiedliche Ökosysteme entwickelt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen (1994) und im regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (1995) ist diese ehemalige Bahntrasse nicht mehr als solche verzeichnet und teilweise nicht mehr erkennbar. Sie ist aus landesplanerischer Sicht frei von Funktionszwängen.

4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn ist 1978 wirksam geworden. Zu diesem Zeitpunkt war die Bahnstrecke noch in Betrieb und entsprechend war die Trasse und die dort vorhandenen Bahnhöfe in Wilsche und Gamsen als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Durch die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung Fläche für Bahnanlagen aufgehoben und der tatsächlichen bzw. geplanten Nutzung angepaßt werden.

B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Wohnbauflächen

In der Ortschaft Wilsche, östlich des ehemaligen Bahnhofes, ist der Bereich der ehemaligen Trasse als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Bereich bildet mit der auf dem alten Bahnhofsgelände bereits existierenden Nutzung eines Mischgebietes eine bauliche Abrundung der Ortschaft im Norden. Für diese Fläche ist bereits am 09.01.1997 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen worden.

In ca. 200 m davon befindet sich ein Beregnungsbrunnen, der zu Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung führen könnte. In den entsprechenden Verfahren zum Bebauungsplan wird diese Thematik abschließend geprüft und geklärt werden.

2. Gemischte Bauflächen

Der Bereich des ehemaligen Bahnhofes in Wilsche ist entsprechend der dort vorhandenen Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt. Dort ist zum einen ein Gasvertrieb und Campingausstatter ansässig und zum anderen ist dort beabsichtigt, Wohnbebauung zu errichten.

Für diesen Bereich ist bereits der Bebauungsplan Nr. 16 „Krümmeweg“, II. Abschnitt als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt worden. Nun soll der Flächennutzungsplan in diesem Bereich entsprechend angepaßt werden.

Weiterhin ist in der Ortschaft Gamsen, ebenfalls der Bereich des ehemaligen Bahnhofes, als gemischte Baufläche dargestellt. Innerhalb dieser Fläche findet derzeit eine typische Mischgebietsnutzung statt (Apotheke, Wohnen).

Südlich an diese Fläche angrenzend findet landwirtschaftliche Nutzung statt, so daß die Darstellung als gemischte Baufläche für diesen zu ändernden Bereich hier volle Anwendung findet.

3. Grünflächen

Der ehemalige Streckenabschnitt zwischen den Ortsteilen Wilsche und Gamsen ist überwiegend bereits gem. § 28 NNatG unter Schutz gestellt. Auf und entlang der Trasse hat sich eine Vegetation entwickelt, die als Grünverbindung dauerhaft erhalten bleiben soll. Da aufgrund der naturschutzrechtlichen Satzungen und aufgrund der zum Teil unterschiedlichen Höhenverhältnisse zwischen der Trasse und den angrenzenden Flächen eine landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist, ist für diesen Teil des Änderungsbereiches Grünfläche dargestellt worden.

Im Norden der Ortschaft Wilsche, zwischen der Alten Poststraße und dem Ringelahrer Weg, befindet sich die ehemalige Trasse im Osten auf einem ca. 5 m hohen Damm, der nach Westen hin abflacht. Dieser Bereich der Trasse ist überwiegend von den südlich angrenzenden Grundstückseigentümern erworben worden. Die Vegetation, die sich hier entwickelt hat, bildet den nördlichen Ortsrand von Wilsche. Um diese Situation dauerhaft zu erhalten, ist dieser Bereich als Grünfläche dargestellt worden.

In der Ortslage von Gamsen verläuft die Trasse westlich der Hamburger Straße in einem Geländeeinschnitt. Auch hier ist dieser Bereich so bewachsen, daß es planerisch dauerhaft erhalten bleiben soll und entsprechend ist hier ebenfalls Grünfläche dargestellt worden.

4. Fläche für die Landwirtschaft

Im Bereich der ehemaligen Trasse der Nebenbahn, die zur „Krümme“ führte, ist der Bereich nördlich der Ortschaft Wilsche bis zum Camping- und Wochendhausgebiet „Erikasee“ in der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht der tatsächlichen dort vorhandenen Nutzung.

Im Bereich des ehemaligen Bahnhofes von Gamsen ist der östliche Bereich dieser Fläche bis zur Ise ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In diesem Bereich war ein Landhandel ansässig; diese Nutzung ist jedoch aufgegeben worden und auch diese Flächen sind privat veräußert worden. Die weitere Umgebung dieses Bereiches und auch die Fläche selbst werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Fläche für Wald

Westlich der Ortschaft Wilsche, bis zur Stadtgebietsgrenze, war nördlich und südlich der Bahntrasse seit jeher Wald vorhanden. Nach Aufgabe des Bahnbetriebes hat sich auf dem Gelände der Trasse ebenfalls eine Vegetation entwickelt, die im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt wird.

Ebenso im Osten des Geltungsbereiches: von der Ise, durch den Dragen bis zur Einmündung in die Strecke, die von Gifhorn nach Wagenhoff führt, verläuft die ehemalige Trasse der Oberlertalbahn durch ein Waldgebiet. Entsprechend ist die Darstellung im Flächennutzungsplan getroffen worden.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches, vom Camping- und Wochenendhausgebiet „Erika-see“ bis zu nördlichen Stadtgebietsgrenze verlief die Strecke der Nebenbahn nach Wesendorf ebenfalls durch vorhandenes Waldgebiet. Entsprechend ist dieser Abschnitt als Fläche für Wald dargestellt worden.

5. Natur und Landschaft

Nach Aufgabe des Bahnbetriebes haben sich je nach Standortfaktoren und Nutzungen unterschiedliche Biotoptypen im Bereich der Bahntrasse entwickelt. Der jeweilige aktuelle Zustand von Natur und Landschaft ist unter Punkt B, Planungsinhalte / Darstellungen, beschrieben.

Der Flächennutzungsplan wird mit seiner 77. Änderung an die bestehenden Flächennutzungen und Naturzustände angepasst. Mit Ausnahme einer Fläche östlich des ehemaligen Bahnhofs in Wilsche sind Änderungen der bestehenden Nutzungen nicht geplant, so dass Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vorbereitet werden.

Die als Ausnahme genannte Bahnfläche östlich des ehemaligen Bahnhofsbereiches in Wilsche ist als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Zeit befindet sich auf dieser Fläche ein Sandmagerrasen, der nach § 28a NNatG unter Schutz steht. Dieses besonders geschützte Biotop ist unter dem Kennzeichen GB-GF 3428/1532 im Verzeichnis der geschützten Teile von Natur und Landschaft nach § 31 NNatG eingetragen.

Der Landkreis Gifhorn hat als untere Naturschutzbehörde zu diesem besonders geschützten Biotop eine Ausnahme von den Verboten des § 28a NNatG zugelassen. Die Ausnahme hat zur Bedingung, dass für den betreffenden Bereich ein Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch in Kraft tritt. Daneben wurden Ersatzmaßnahmen angeordnet.

Die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung über einen Bebauungsplan wird in diesem Bereich voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen. Es ist daher die Eingriffsregelung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden und entsprechend nach § 1a BauGB über die Vermeidung und den Ausgleich in der Abwägung nach § 1 Absatz 6 zu entscheiden.

Des Weiteren befindet sich im Bereich des ehemaligen Bahnhofes Gamsen ein weiteres gem. § 28 a NNatG geschütztes Biotop (Kennzeichnung). Jedoch ist vom Landkreis Gifhorn bereits eine Ausnahmegenehmigung für die Errichtung einer Zufahrtsrampe für einen landwirtschaftlichen Betrieb genehmigt worden.

Da für die im Geltungsbereich dieser 77. Änderung befindlichen besonders geschützten Biotope gem. § 28 a NNatG bereits Ausnahmen erteilt worden sind, ist auf eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung verzichtet worden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind insbesondere in Zusammenhang mit den Schutzgütern „Arten und Biotope“ (vollständige Beseitigung des Sandmagerrasens) und „Boden“ (Versiegelung) zu erwarten. Des Weiteren wird es durch die Wohnbebauung zu einer Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Detaillierte Aussagen hierzu, sowie über Art und Umfang von Vermeidung und Ausgleich werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

6. Altlasten

Der Landkreis Gifhorn hat in einer bodenrechtlichen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass für den Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung bislang noch keine Untersuchungen hinsichtlich Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Verunreinigungen durchgeführt worden seien.

Da dieser +Verdacht jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist beabsichtigt, bei der Aufstellung der einzelnen Bebauungspläne diesbzgl. Nachforschungen und Prüfungen durchführen zu lassen. Dieses bezieht sich insbesondere auf die Bereiche der ehemaligen Bahnhöfe, da in diesen Bereichen eine wohnbauliche Nutzung (W, M) im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Der Bereich der „freien Streck“ wird vorwiegend als Grünfläche oder als Fläche für Wald dargestellt. Evtl. vorhandene Verunreinigungen haben gegenüber der bisherigen Darstellung keine negativeren Auswirkungen.

D) Flächenbilanz

Größe des Änderungsbereiches 35,5 ha

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Fläche für Bahnanlagen 35,5 ha

Geplante Darstellungen

Wohnbaufläche 2,1 ha

gemischte Baufläche 2,3 ha

Grünfläche 13,8 ha

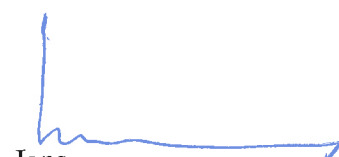
Fläche für die Landwirtschaft 3,5 ha

Fläche für Wald 13,8 ha

Gifhorn,



Birthe
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor