

# URSCHRIFT

## Erläuterungsbericht

### zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes (Winkel) - Teilplan 2 und 4

#### A) Allgemeines

##### 1. Anlaß der Planung

Die baulich genutzten Flächen im Ortsteil Winkel (ca. 850 Einwohner) sind überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Ein großer Teil der Ortschaft hat den Charakter einer Waldsiedlung mit einer entsprechend geringen baulichen Dichte. Eine weitere Besonderheit liegt in der relativ großen Bedeutung als Erholungsgebiet mit lokalem und regionalem Einzugsbereich. Die landschaftlich reizvolle Umgebung mit Wäldern, Wiesen und Wasserflächen spielt hierbei eine wesentliche Rolle. Bestehende Baugebiete werden zum Teil unmittelbar durch Landschaftsschutzgebiete begrenzt, im Norden der Ortschaft schließen sich die Naturschutzgebiete „Gifhorner Heide“ und „Fahle Heide“ an. Die landwirtschaftliche Nutzung spielt im Vergleich zu anderen dörflichen Siedlungen eine eher geringe Rolle. Ein typisches Merkmal von Winkel liegt hingegen in der Pferdehaltung durch Reitsportbetriebe und private Haushalte.

Für die bauliche Entwicklung des Ortes sind bislang die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn von 1977 (seit 1978 wirksam) gültig. Für verschiedene Teilbereiche haben sich in den letzten Jahren veränderte Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung herausgebildet. Daher wurde ein bauliches Rahmenkonzept (Ortsentwicklungsplan) erarbeitet, der als Grundlage für eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes dienen soll.

##### 2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes umfaßt das Gebiet der Gemarkung Winkel und eine kleine Teilfläche nordöstlich dieser Gemarkung. Eine geänderte Nutzung soll zwar nur für einzelne Teilflächen dargestellt werden; aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit wurde jedoch der Änderungsbereich so gewählt, daß die künftigen Darstellungen für den Ortsteil Winkel im Zusammenhang ablesbar werden. Außerdem sollen Aussagen zur Nutzungsart generalisiert werden, um die einfachere Handhabung des F-Planes zu ermöglichen.

Der vorhandene Siedlungsbereich weist überwiegend eine lockere Bebauung in Form von Einfamilienhäusern auf. Vor allem im nördlichen und westlichen Teil der Ortschaft wird der Siedlungscharakter durch einen waldartigen Baumbestand geprägt.

Zur Sicherung dieser Struktur wurden vor annähernd 30 Jahren einzelne Bebauungspläne aufgestellt, in denen u. a. eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,1 und eine Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt sind. Für Teilbereiche in der Nähe des Ortskernes wurde die zulässige Bebauungsdichte später erhöht; hierbei wurde die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 1.500 m<sup>2</sup> für die betroffenen Gebiete reduziert.

Eine weitere Besonderheit von Winkel liegt darin, dass das Siedlungsgebiet durch innerörtliche Freiflächen aufgelockert ist. Diese Bereiche sind überwiegend als Grünland (Pferdehaltung) genutzt, eine kleinere Fläche im Nordosten der Ortschaft als Ackerland.

Die Haupteisenbahnstrecke Berlin - Wolfsburg - Hannover verläuft in Ost-West-Richtung durch das Gebiet der Ortschaft Winkel. Südlich der Bahnlinie und eines benachbarten Waldstückes befindet sich die Siedlung „Winkeler Straße“, die bis 1974 zur Ortschaft Ribbesbüttel gehörte. Dieses Wohngebiet hat eine deutlich höhere bauliche Dichte als die sonstigen Teilbereiche von Winkel.

### **3. Raumordnung und Landesplanung**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP 1995) wurde der Stadt Gifhorn die Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen.

Darüber hinaus wurde Gifhorn als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Fremdenverkehr“ ausgewiesen. Im Abschnitt E 3.8 06 des RROP 1995 wird darauf hingewiesen, dass die zuletzt genannten Funktionen auch den Ortsteil Winkel betreffen.

Die an die Siedlungsbereiche der Ortschaft in Richtung Norden, Nordosten und Westen angrenzenden Flächen sind im RROP 1995 als Vorranggebiete für Natur und Landschaft bzw. für ruhige Erholung in Natur und Landschaft ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um verbindliche Festlegungen, die in der Flächennutzungsplanung zu beachten sind.

Der Siedlungsteil südlich der Bahnstrecke ist von Flächen umgeben, die als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft bzw. für ruhige Erholung dargestellt sind.

Weiterhin sind die Bahnstrecke Hannover - Berlin und eine Ferngasleitung im RROP 1995 dargestellt und wurden entsprechend in die Planzeichnung für die Flächennutzungsplan-Änderung übernommen.

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

Reine Wohngebiete (WR):

Die bestehenden Baugebiete nördlich und westlich des Ortskernes sind als WR-Gebiete mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,1 dargestellt; der Siedlungsteil südlich der Bahnlinie ist ebenfalls als WR-Gebiet, jedoch mit einer GFZ von 0,2, dargestellt.

Allgemeine Wohngebiete (WA):

Vorhandene Wohngebiete in Ortskernnähe sind als WA-Gebiet mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,15 ausgewiesen.

Misch- bzw. Dorfgebiete (MI, MD):

Einzelne Teilflächen im Ortskern, in denen die Wohnnutzung bisher eine untergeordnete Rolle spielt (Gastronomie / Reiterhof etc.), sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet bzw. als Dorfgebiet ausgewiesen.

Grünflächen:

Ein 3,1 ha großer Bereich zwischen den Straßen „Große Weide“ und „Bussenlande“ ist bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Weiterhin ist ein Geländestreifen an der Nordostseite des Allerkanals als Grünfläche dargestellt, die sich im Bereich des Löns-Denkmales dreiecksförmig nach Norden erweitert. In geringem Umfang waren bislang zusätzlich Grünflächen im Bereich des Schießstandes (Zweckbestimmung Sportplatz) und am Schnepfenweg (Zweckbestimmung Spielplatz) dargestellt.

Flächen für Bahnanlagen:

Die Trasse der Eisenbahnstrecke Hannover-Wolfsburg-Berlin ist bislang als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Weiterhin ist noch eine ca. 2,5 ha große Fläche im Südwesten der Ortschaft als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Allerdings wurde der überwiegende Teil der zuletzt genannten Flächen schon vor längerer Zeit an Privateigentümer veräußert; das Eisenbahnbundesamt hat außerdem während des Verfahrens zu dieser F-Plan-Änderung die entsprechende Entwidmungserklärung für diese Teilfläche abgegeben.

#### **5. Städtebauliche Zielvorstellungen/Untersuchung eventueller Varianten**

Ein wesentliches Ziel des Ortsentwicklungsplanes liegt darin, daß der besondere Charakter einer Waldsiedlung durch entsprechende planungsrechtliche Vorgaben auch für die Zukunft gesichert werden soll. Hierzu bedarf es entsprechender Regelungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Auch die Auflockerung des Ortsbildes durch innerörtliche Wiesenflächen soll erhalten bleiben.

Aus diesem Grund soll der im wirksamen F-Plan dargestellte Sportplatz nördlich der Straße „Große Weide“ nicht realisiert werden. Verschiedene Flächen in den übrigen Teilen der Ortschaft Winkel wurden zunächst als Ausweichstandort für die langfristige Planung einer entsprechenden Sport- bzw. Freizeitanlage untersucht; diese Prüfung führte jedoch zu dem Ergebnis, dass vor allem eine Nutzung als Vereinssportplatz (mit Fußballfeld) bei allen Standortvarianten zu Konflikten geführt hätte. Daher wird die Planung eines Sportplatzes nicht weiter verfolgt; statt dessen soll lediglich eine Grünfläche für Freizeitzwecke dargestellt werden, die vorrangig als Bolzplatz für Jugendliche bzw. als Treffpunkt für dörfliche Veranstaltungen (z.B. Osterfeuer) dienen soll.

Im Sinne einer angemessenen Eigenbedarfsentwicklung der Ortschaft sieht der Ortsentwicklungsplan vor, in einzelnen Bereichen zusätzliche Möglichkeiten für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Eine ergänzende Bebauung innerhalb der bislang dargestellten Wohnbauflächen ist allerdings nur in relativ geringem Umfang wünschenswert, damit die besondere Struktur der Ortschaft mit ihrem waldartigen Baumbestand weiterhin bestehen bleibt. Andererseits ist eine weitere Ausdehnung der Ortschaft nicht zu verwirklichen, da die vorhandenen Ortsränder überwiegend an Landschaftsschutzgebiete angrenzen. Die Siedlung „Winkeler Straße“ wird in östlicher Richtung durch bestehende Waldflächen begrenzt, so daß eine Ortserweiterung auch an dieser Stelle nicht sinnvoll ist.

Aus diesen Gründen ist eine ergänzende Wohnbebauung lediglich südlich der Straße „Am Diekberg“ (bisherige Ackerfläche) und westlich des Fohlentrittes (bisherige Darstellung als Bahnfläche) vorgesehen. Weitere Flächen, die sich zur Bereitstellung von Baugrundstücken eignen würden, stehen nicht zur Verfügung. Die im ursprünglichen Änderungsentwurf vorgesehene Bebauung einzelner Randbereiche der „Großen Weide“ wird nicht mehr weiterverfolgt, nachdem die betroffenen Flächen überwiegend als besonders geschützte Biotop nach § 28 a des Nieders. Naturschutzgesetzes eingestuft wurden.

Für die übrigen Teile der Ortschaft sollen die F-Plan-Darstellungen lediglich an den bereits vorhandenen Bestand angepaßt werden. Eine bestehende Bebauung im Nordwesten der Ortschaft soll daher als Wohnbaufläche im F-Plan dargestellt werden; dieser Siedlungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm mit den Signaturen „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ sowie „Vorsorgegebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ gekennzeichnet. Aufgrund der seit längerer Zeit vorhandenen Wohnnutzung ist es jedoch sachgerecht, hier eine Wohnbaufläche auszuweisen. Hierbei wurden die Abgrenzungen des Naturschutzgebietes und des Landschaftsschutzgebietes berücksichtigt.

Weiterhin soll im genannten Geltungsbereich der aktuelle Bestand an Waldflächen in die Planzeichnungen aufgenommen werden.

## **6. Änderungen der Planung gegenüber der ursprünglichen Entwurfsfassung**

Nach der 1. öffentlichen Auslegung wurden Teile des Grünlandbereiches in der „Großen Weide“ als besonders geschützte Biotop nach § 28a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes eingestuft. Dieser Sachverhalt wird durch eine entsprechende nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung verdeutlicht. Die zunächst vorgesehene Darstellung von Wohnbauflächen in diesem Bereich entfällt.

Weiterhin wird die Zweckbestimmung „Sportplatz“ für die Grünfläche nordöstlich der Ortschaft nicht mehr weiterverfolgt. Die nunmehr angestrebte Funktion dieser Freizeitfläche ist im Abschnitt B des Erläuterungsberichtes im Kapitel „Grünflächen“ dargestellt.

Für die innerörtliche Freifläche östlich des Schießstandes erfolgt eine Darstellung als Grünfläche; diese Ausweisung wird den mittel- und langfristig vorgesehenen Nutzungsarten (Pferdehaltung/ Festplatz) eher gerecht als die ursprüngliche Darstellung einer Fläche für Landwirtschaft.

## B) Darstellungen

### 1. Wohnbauflächen (W)

Auf die im bislang wirksamen F-Plan enthaltende Unterscheidung von allgemeinen Wohngebieten (WA) bzw. reinen Wohngebieten (WR) soll generell verzichtet werden. Statt dessen erfolgt jeweils eine Darstellung als Wohnbaufläche (W), um den Charakter des F-Planes als vorbereitenden Bauleitplan zu verdeutlichen. Dies entspricht der allgemeinen Praxis bei allen F-Plan-Änderungen, die die Stadt Gifhorn in den letzten Jahren durchgeführt hat.

Im geringem Umfang werden zusätzliche Wohnbauflächen dargestellt, soweit dies den städtebaulichen Zielvorstellungen im Sinne einer behutsamen Weiterentwicklung der Ortschaft entspricht. Andererseits wurde eine ca. 0,5 ha große Fläche nördlich des Eichkampes, die bislang als allgemeines Wohngebiet dargestellt war, in eine Grünfläche geändert, damit im Zusammenhang mit der nördlich benachbarten Wiese eine Erhaltung bzw. Erlebbarkeit dieser ortsbildprägenden Freifläche gewährleistet wird.

Bei den zusätzlich dargestellten Wohnbauflächen handelt es sich um eine bisherige Ackerfläche südlich der Straße „Am Diekberg“, wo die Voraussetzungen für 7 - 8 großzügig bemessene Baugrundstücke geschaffen werden sollen, und um den Bereich westlich des Fohlentrittes, der ursprünglich als Fläche für Bahnanlagen dargestellt war.

Die Wohnbaufläche südlich der Straße „Am Diekberg“ soll dem mittelfristigen Bedarf an Baugrundstücken für eine angemessene Eigenbedarfsentwicklung innerhalb des Ortsteiles Winkel dienen.

Während des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurden vereinzelte Einwände gegen dieses Planungsziel vorgebracht und damit begründet, dass ein hinreichender Bedarf für eine derartige Ausweisung von Bauflächen nicht vorhanden sei.

Dieser Argumentation ist entgegenzuhalten, dass der Flächennutzungsplan lediglich eine vorbereitende Funktion hat und dass der konkrete Bedarf im Rahmen der späteren Aufstellung eines Bebauungsplanes nochmals überprüft wird. Grundsätzlich muss jedoch festgestellt werden, dass es im Hinblick auf das erhaltenswerte Ortsbild von Winkel, aber auch aus ökologischen Gründen, keine vertretbaren Alternativen für die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen gibt. Auch die beteiligten Träger öffentlicher Belange und die Mehrzahl der interessierten Bürger hatten die Auffassung vertreten, dass eine Wohnbebauung in diesem Bereich vertretbar sei.

Eine ähnliche Resonanz ist bezüglich der Ausweisung einer Wohnbaufläche westlich des Fohlentrittes festzustellen; an dieser Stelle soll das bereits bestehende Waldsiedlungsgebiet (Baugebiet „Am Imberg“) um ca. 6 Baugrundstücke nach Süden erweitert werden, wobei eine Erhaltung des bisherigen Siedlungscharakters durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet werden kann. Diese Konzeption wurde im Verfahren nahezu einhellig begrüßt bzw. akzeptiert; nähere Einzelheiten zur naturschutzrechtlichen Kompensation werden im Abschnitt 9 dieses Erläuterungsberichtes (Naturhaushalt) behandelt.

Die besondere städtebauliche Situation der Ortschaft und die Absicht zur Erhaltung der geringen baulichen Dichte wird dadurch verdeutlicht, dass die F-Plan-Änderung auch weiterhin eine Regelung zum Maß der baulichen Nutzung enthält. Im Regelfall ist daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 dargestellt; für Teilgebiete, in denen durch Bebauungspläne eine entsprechend erhöhte Ausnutzbarkeit zugelassen wurde, ist ein Wert von 0,15 dargestellt.

Lediglich für den überwiegenden Teil der Siedlung Winkeler Straße, die z. T. bereits durch eine wesentlich höhere Dichte geprägt ist, soll auf derartige Regelungen verzichtet werden.

## **2. Gemischte Bauflächen (M)**

Im bislang wirksamen F-Plan wurden Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) unterschieden. Die Ausdehnung dieser Bereiche (Standorte von gastronomischen Betrieben, einzelnen Wohngebäuden und einem Reitsportbetrieb) wird nicht verändert; allerdings wird im Rahmen einer Generalisierung der F-Plan-Inhalte eine zusammenfassende Darstellung als gemischte Baufläche (M) gewählt; somit ergibt sich künftig ein größerer Spielraum für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus der überarbeiteten F-Plan-Fassung.

## **3. Sondergebiet „Reiterhof“**

Nördlich des Siedlungsbereiches befindet sich im Außenbereich eine Hofanlage, in der sich ein Reitsportbetrieb angesiedelt hat. Dieses Areal liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und ist allseits vom Naturschutzgebiet „Fahle Heide“ umgeben; die bauliche Entwicklung des Betriebes ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen, wobei jeweils eine Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Naturschutzgesetzes zu klären ist.

Im Sinne einer verbesserten Rechtssicherheit für die betriebliche Entwicklung erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“. Das Gebiet liegt innerhalb eines im RROP dargestellten Vorranggebietes für Natur und Landschaft und eines Vorsorgegebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft.

Der Landkreis Gifhorn als zuständige Landesplanungsbehörde kommt in seiner Stellungnahme vom 12.02.1999 zu dem Ergebnis, daß die beabsichtigte Darstellung als Sondergebiet „Reiterhof“ dennoch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

## **4. Belange der Landwirtschaft / Pferdehaltung**

Landwirtschaftliche Flächen werden nur in relativ geringem Umfang für andere Nutzungsarten beansprucht.

Eine 2 ha große Ackerfläche südlich der Straße „Am Diekberg“ wird als Wohnbaufläche bzw. als Verkehrsfläche (Parkplatz) dargestellt. Weitere 2 ha Ackerfläche am östlichen Rand des Plangebietes sollen als Grünfläche für Freizeitzwecke genutzt werden.

Auf längere Sicht wird außerdem die Umwandlung einer ca. 5,8 ha großen Fläche westlich des Schäferweges in eine Wald- bzw. Heidefläche planerisch vorbereitet, so dass annähernd 10 ha Ackerland für andere Nutzungen ausgewiesen werden sollen.

Andererseits soll die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ im Bereich der großen Weide um etwa 3,1 ha erweitert werden, da die ursprüngliche Ausweisung einer Grünfläche (Sportplatz) an diesem Standort entfällt. Somit wird die Beibehaltung der bisher ausgeübten Nutzung (Pferdehaltung) ermöglicht.

Auf diese Weise kann die für Winkel typische Nutzungsmischung aus der Wohnfunktion (auf überwiegend bewaldeten Grundstücken) und der Pferdehaltung (auf benachbarten Grünlandflächen) auch in Zukunft erhalten bleiben. Vereinzelt werden auch Reitpferde im Bereich der Wohnbauflächen gehalten; nähere Einzelheiten über den Umfang der zulässigen Tierhaltung in diesen Gebieten sollen - soweit erforderlich - in den jeweiligen Bebauungsplänen geregelt werden.

In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind noch umfangreiche „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, die jedoch seit längerer Zeit einen waldartigen Bewuchs aufweisen und größtenteils im Landschaftsschutzgebiet oder im Naturschutzgebiet liegen. In diesen Fällen erfolgt nunmehr entsprechend des tatsächlichen Bestandes eine Darstellung als „Fläche für Wald“.

Hieraus resultiert in der Statistik eine erhebliche Reduzierung der Flächen für die Landwirtschaft und eine ebenso deutliche Zunahme der „Flächen für Wald“ (siehe Flächenbilanz). Die planungsbedingte Reduzierung landwirtschaftlicher Flächen hat jedoch, wie bereits erläutert, einen wesentlich geringeren Umfang.

Im Hinblick auf die oben genannte Ackerfläche am Schäferweg hat die Landwirtschaftskammer Hannover angeregt, diesen Bereich als Pool für künftig erforderliche Kompensationsmaßnahmen zu verwenden, um an anderer Stelle sparsam mit Grund und Boden umgehen zu können. Die Stadt Gifhorn wird diesen Gedanken aufgreifen, sofern eine entsprechende Verfügbarkeit dieser Flächen in Betracht kommt.

Weiterhin hat die Landwirtschaftskammer die Auffassung vertreten, dass landwirtschaftliche Immissionen (u.a. auch durch die Pferdehaltung) innerhalb der Ortschaft Winkel berücksichtigt werden müssen und dass eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gesichert bleiben müsse.

Zu diesem Hinweis ist anzumerken, dass die für Winkel typische Mischung aus Wohngebieten und Grünlandflächen grundsätzlich eine entsprechende gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Allerdings gibt es für den überwiegenden Teil der Wohngebiete bereits rechtskräftige Bebauungspläne, in denen allgemeine Wohngebiete (WA), großenteils auch reine Wohngebiete (WR) festgesetzt sind. Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen muss daher die jeweilige Schutzwürdigkeit dieser Bereiche beachtet werden.

## **5. Flächen für Sport und Spielanlagen**

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Bereich des Schießstandes als Fläche für Sport und Spielanlagen dargestellt, da dies dem baulichen Charakter der bestehenden Anlage eher gerecht wird als die bisherige F-Plan-Darstellung (Grünfläche / Sportplatz).

Außerdem wurde südlich der Straße „Bussenlande“ eine 0,3 ha große Fläche, die dem Reitsport als Bewegungsplatz dienen soll, als Fläche für Sport und Spielanlagen ausgewiesen. In direkter Nachbarschaft zu den bestehenden Weiden soll hier eine Nutzung als Übungsfläche ermöglicht und planerisch gesichert werden, während die angrenzenden Grünlandflächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden sollen.

Diese Konzeption basiert auf dem Planungsziel, den Grünlandbereich der „Großen Weide“ überwiegend als unbebauten Freiraum zu erhalten und die für das Orts- und Landschaftsbild besonders reizvolle Situation weitgehend zu sichern. Daher soll die Entstehung größerer baulicher Anlagen, etwa für den Reitsport, an dieser Stelle ausgeschlossen bleiben.

## **6. Verkehr**

Der im bisherigen F-Plan ausgewiesene Verlauf von Hauptverkehrsstraßen wird größtenteils in die zeichnerische Darstellung dieser F-Plan-Änderung übernommen.

Ergänzend hierzu werden bereits vorhandene und angestrebte Standorte von Parkplätzen zeichnerisch dargestellt. Soweit eine präzise Abgrenzung der jeweiligen Flächen noch nicht möglich erscheint, wird lediglich der ungefähre Standortbereich durch ein entsprechendes Planzeichen verdeutlicht.

Die Ausweisung eines Parkplatzes westlich der Straße „Osterberg“ wurde während der Bürgerbeteiligung bzw. während der öffentlichen Auslegung mit zum Teil deutlicher Kritik kommentiert.

Nach sorgfältiger Abwägung wird jedoch die Konzeption eines öffentlichen Parkplatzes an dieser Stelle unverändert weiterverfolgt. Für die mittelfristige Schaffung einer entsprechenden Fläche für den ruhenden Verkehr sind folgende Überlegungen ausschlaggebend:

Bei der künftigen Entwicklung der Ortschaft Winkel sollen die Erfordernisse einer ruhigen Wohnnutzung, des Naturschutzes und einer angemessenen Bestandsentwicklung des Fremdenverkehrs miteinander in Einklang gebracht werden. Hierzu ist es erforderlich, entsprechende Parkmöglichkeiten für auswärtige Besucher anbieten zu können. Der vorgesehene Standort bietet sich wegen seiner Lage im Wegenetz in besonderem Maße als Ausgangspunkt für Wanderungen oder Spaziergänge an.



Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, den Parkplatz unmittelbar westlich der Gifhorner Heide und den dorthin führenden Weg wirkungsvoll zu entlasten. Bislang kommt es dort, vor allem an Wochenenden, häufig zu gegenseitigen Behinderungen zwischen PKW's, Radfahrern, Reitern und Fußgängern.

Im Sinne einer angemessenen Besucherlenkung ist es daher zweckmäßig, für einen möglichst großen Teil der Fahrzeuge entsprechende Parkplätze anzubieten. Die Erfahrung zeigt, daß vor allem auswärtige Besucher in der Regel bereit sind, derartige Angebote bei entsprechend deutlicher Ausschilderung auch anzunehmen.

Die Darstellung von Flächen für Bahnanlagen wird auf die von der Deutschen Bahn AG benötigten Flächen beschränkt. Für die übrigen Flächen, die im ursprünglichen Flächennutzungsplan ebenfalls noch als Bahnflächen dargestellt waren, liegt die Entwidmungserklärung des Eisenbahn-Bundesamtes inzwischen vor, so daß die Ausweisung einer anderen Nutzungsart möglich bzw. erforderlich ist.

## **7. Grünflächen**

Die im F-Plan von 1978 bereits dargestellte Grünfläche entlang des Allerkanales wurde in die aktuelle F-Plan Änderung übernommen, um die Bedeutung dieses Bereiches für Erholungszwecke weiterhin zu verdeutlichen. Dabei wurden allerdings mit Wohnhäuser bebaute Teilflächen südlich des Brückenkampes in Wohnbaufläche (W) geändert.

Eine bislang unbebaute Fläche nördlich des Eichkampes wird als Grünfläche dargestellt. Dies beruht auf der Konzeption des Ortsentwicklungsplanes, nach dem an dieser Stelle auf eine Bebauung verzichtet werden sollte, um eine zusammenhängende Freifläche in unmittelbarer Nähe zum Ortskern zu bewahren. Konkrete Regelungen zur Nutzungsart (z.B. im Sinne von öffentlicher Grünfläche, Parkanlage, einer evt. Spielfläche oder einer privaten Grünflächennutzung) sind im einem späteren Bebauungsplan-Verfahren zu klären.

Die innerörtliche Freifläche östlich des Schießstandes wird ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Mit dieser Ausweisung soll verdeutlicht werden, dass neben der bisherigen Nutzungsweise (Pferdehaltung) auch eine Funktion als Festplatz (Schützenfest) oder als privater Gartenbereich in Betracht kommen kann.

Darüber hinaus wird der angestrebte Standort für eine Spiel- bzw. Freizeitfläche nordöstlich der Ortslage als Grünfläche dargestellt. In diesem Bereich, der bereits Bestandteil der Landschaftsschutzverordnung ist, soll u.a. ein Bolzplatz für Jugendliche geschaffen werden. Bauliche Nutzungen sind jedoch nicht beabsichtigt, so dass Anforderungen des Landschaftsschutzes berücksichtigt werden können. Mit den zuständigen Naturschutzbehörden wurden bereits Möglichkeiten für eine entsprechende Befreiung von den Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung erörtert.

Unabhängig hiervon ist zu beachten, dass diese Grünfläche am westlichen Rand eines Vorranggebietes für ruhige Erholung liegt, das sich in Richtung Osten bis zur Bundesstraße 4 erstreckt. Das Landesraumordnungsprogramm legt fest, daß alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen innerhalb von Vorranggebieten mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein müssen. In seiner Funktion als untere Landesplanungsbehörde hat der Landkreis Gifhorn daher die Auffassung vertreten, dass der ursprünglich geplante Fußballplatz zu einem Konflikt mit der vorrangigen Zweckbestimmung (ruhige Erholung) geführt hätte.

Vor diesem Hintergrund wird die Darstellung mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ nicht weiterverfolgt. Somit können die zunächst befürchteten Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung durch Lärm (bei Sportveranstaltungen) oder durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude vermieden werden.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde mehrfach angeregt, auf eine Nutzung als Freizeitfläche bzw. als Bolzplatz an dieser Stelle generell zu verzichten und derartige Funktionen in einem Waldstück unmittelbar südlich der Eisenbahnstrecke Hannover - Wolfsburg anzusiedeln. Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, auf die ökologische Bedeutung der jeweiligen Flächen und auf eventuelle Störung der Wohn- und Erholungsnutzung wird jedoch der favorisierte Standort nordöstlich der bebauten Ortslage als die eindeutig sinnvollere Lösung betrachtet. Die denkbaren Beeinträchtigungen für die ruhige Erholung sind, insbesondere nach dem Verzicht auf die Option „Sportplatz“ so gering, dass ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus der Sicht der Stadt Gifhorn nicht vorliegt. Außerdem bietet es sich an, die bereits bestehenden Angebote für die ruhige Naherholung und den Fremdenverkehr (Parkplätze, Sonnenuhr etc.) durch weitere Spiel- bzw. Freizeiteinrichtungen zu ergänzen.

Die im seit 1978 wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ im Bereich „Große Weide / Bussenlande“ wird nicht mehr weiterverfolgt, da diese Nutzung sowohl im Hinblick auf das reizvolle Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich, als auch im Hinblick auf die unmittelbar benachbarte Wohnnutzung als problematisch angesehen wurde. Hinzu kommt, dass Teile dieses Gebietes seit Juni 1999 als besonders geschützte Biotope nach § 28 a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes eingestuft sind.

## **8. Flächen für Wald**

Im Rahmen einer Aktualisierung der Planzeichnung werden Waldflächen entsprechend ihrer derzeitigen Ausdehnung dargestellt. Hierdurch wird für umfangreiche Flächen, die im F-Plan von 1978 noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wurden, eine geänderte Darstellung vorgenommen.

## 9. Naturhaushalt

Mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung soll eine behutsame bauliche Weiterentwicklung der Ortschaft Winkel bei einer möglichst weitgehenden Berücksichtigung ökologischer Belange vorbereitet werden. Für eine Beurteilung der planungsbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft müssen zunächst folgende Gebiete unterschieden werden:

- a) Bereiche, deren potentielle Funktion für den Naturhaushalt aufgrund der aktuellen Planänderung verbessert wird
- b) Bereiche, in denen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auch künftig weitgehend vermieden werden sollen
- c) Bereiche, in denen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aufgrund dieser Flächennutzungsplan-Änderung zu erwarten sind, die jedoch im Hinblick auf die städtebauliche Gesamtkonzeption vertretbar erscheinen.

zu a) Mit dem Verzicht auf einen Sportplatz-Standort an der Großen Weide kann die Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Flächen deutlich reduziert werden. Hierdurch wird eine Erhaltung von Bereichen mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Landschaftsplan Gifhorn 1995) ermöglicht. Es ist beabsichtigt, die bestehenden Grünlandflächen in eine Satzung nach § 28 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) einzubeziehen, so dass in Verbindung mit dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet ein zusätzlicher, zusammenhängender Schutzbereich entsteht. Die Lage der besonders geschützten Biotope (§ 28a NNatG) wird in Form einer nachrichtlichen Übernahme gekennzeichnet.

Bei der geplanten Grünfläche nördlich des Eichkampes handelt es sich um einen Grünlandbereich mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz; auch diese Fläche kann in ihrer derzeitigen Funktion erhalten werden, indem auf die bisherige Darstellung einer Wohngebietsfläche verzichtet wird.

zu b) Durch die Beibehaltung eines sehr geringen Maßes der baulichen Nutzung in weiten Teilen der Ortschaft Winkel wird - insbesondere in Kombination mit der Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn - sichergestellt, dass die ökologische Funktion des Baumbestandes erhalten bleibt. Somit besteht ein wesentliches Ziel der F-Plan-Überarbeitung darin, daß zusätzliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes in diesem Gebiet auf Dauer vermieden werden.

zu c) Ein Eingriff im Sinne des § 1a BauGB wird für diejenigen Flächen vorbereitet, auf denen eine bauliche Nutzung nach den bisherigen F-Plan-Darstellungen nicht möglich war. Dies gilt für die Neuausweisung einer ca. 2 ha großen Wohnbaufläche südlich der Straße „Am Diekberg“. Die vorhandene Ackerfläche, die bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war, hat lediglich eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Es wird allerdings eine Bodenversiegelung im Rahmen der zulässigen baulichen Nutzung vorbereitet; daher muss der zukünftige Bebauungsplan angemessene Ausgleichsmaßnahmen festsetzen.

Die bislang als Bahnanlage dargestellte Waldfläche westlich des Fohlentrittes kann ihren waldartigen Charakter weitgehend bewahren, da für die dort geplante Wohnbebauung nur eine sehr geringe Bebauungsdichte in Frage kommt. Durch die Errichtung von Wohnhäusern wird es zwar auf Teilflächen der jeweiligen Grundstücke zu Eingriffen in den Baumbestand kommen; im Vergleich zur bislang dargestellten Nutzungsart (Bahnanlage) wird jedoch die vorgesehene Darstellung von „Wohnbaufläche“ zu einem deutlich verringerten Beeinträchtigungsrisiko führen.

Die dortige Waldfläche ist im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn als Bereich mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz eingestuft. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass die relativ kleine Waldfläche (ca. 2,5 ha) vollständig von Baugrundstücken und der Bahnstrecke Berlin - Hannover umschlossen ist und dass die Entwicklungsmöglichkeiten des Waldstückes daher bereits deutlich eingeschränkt sind. Vor diesem Hintergrund erscheint es gerechtfertigt, die genannte Fläche in das nördlich benachbarte Waldsiedlungsgebiet einzubeziehen, so dass der künftige Siedlungsrand - wie auch in den östlich angrenzenden Bereichen - in unmittelbarer Nähe zur Eisenbahnlinie liegen wird. Diese Abgrenzung der Siedlungsentwicklung wird auch im Landschaftsplan (Maßnahmenkonzept) empfohlen. Das Staatl. Forstamt Knesebeck hat als Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass die geplante Wohnbebauung aufgrund der besonderen Lage des Gebietes und als Abschluss der langjährigen Siedlungsentwicklung mitgetragen werden kann.

Die angestrebte Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen im Rahmen einer behutsamen Ortsentwicklung wäre an anderer Stelle nicht realisierbar bzw. wünschenswert, da eine bauliche Nutzung im Bereich vorhandener Landschaftsschutzgebiete und Waldflächen nicht in Betracht gezogen wird. Baulandreserven innerhalb bestehender Wohngebiete stehen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung. Eine weitere Nachverdichtung dieser Gebiete soll vermieden werden, damit ihre städtebaulichen Besonderheiten (Charakter von Waldsiedlungen) erhalten bleiben. - Angemessene Alternativlösungen, insbesondere auch im Hinblick auf möglicherweise vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1 a Abs. 2 BauGB), können daher innerhalb der Ortschaft Winkel nicht verwirklicht werden. Insofern sind die angestrebten Wohnbauflächen im Bereich der bestehenden Ackerfläche (Am Diekberg) und des vorhandenen Waldstückes westlich des Fohlentrittes - unter Abwägung der städtebaulichen und ökologischen Belange - sinnvoll und vertretbar.

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB) haben die untere Natur-schutzbehörde und das Forstamt Gifhorn angeregt, Kompensationsmaßnahmen für die Inanspruchnahme der bisherigen Waldfläche westlich des Fohlentrittes zu verwirklichen. Diese Anregung wird im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Imberg III“ aufgegriffen. Hierbei soll eine angemessene ökologische Aufwertung von bereits vorhandenen, aber ökologisch weniger wertvollen Waldflächen im Stadtgebiet (Monokulturen) geregelt werden. Die entsprechende Nutzungsart im F-Plan wird unverändert „Fläche für Wald“ sein. Aus dieser Darstellung kann eine angemessene Kompensationsmaßnahme im Bebauungsplan oder im ergänzenden Bauplanungsvertrag entwickelt werden.

Ein weiteres Planungsziel, dessen Realisierung im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung betrachtet werden muss, bildet die Neuausweisung einer Grünfläche/Freizeitfläche im Nordosten der Ortschaft. Auch dieser Bereich hat nach dem Landschaftsplan der Stadt Gifhorn eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Insofern wird die Umwandlung von Ackerland eher zu einer Aufwertung unter ökologischen Gesichtspunkten führen. Ein konkretes Entwurfskonzept soll im Zusammenhang mit einem Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung erarbeitet werden.

Westlich des Schäferweges bzw. nördlich der Eisenbahnstrecke befindet sich eine Heidefläche, die als besonders geschützter Biotop nach § 28a NNatG eingetragen ist. Die nach Norden angrenzende Ackerfläche eignet sich längerfristig für eine ökologische Aufwertung im Zusammenhang mit den benachbarten Wald- und Heideflächen. Daher werden beide Bereiche (insgesamt ca. 10 ha) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

## **10. Altlasten / Immissionsschutz**

Bei der Stadt Gifhorn gibt es keine Anhaltspunkte über eventuelle Altlasten innerhalb des Plangebietes.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist zu beachten, dass sich Teile der bebauten Gebiete in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke Hannover-Wolfsburg-Berlin befinden. Im Rahmen des Ausbaus dieser Strecke zur ICE-Verbindung wurden Lärmschutzwände mit einer Höhe von 3 m errichtet, so dass eine entsprechende Minderung der Lärmpegel im Bereich der bereits vorhandenen, benachbarten Wohngebiete erreicht werden konnte.

Bei der Neuausweisung weiterer Wohnbauflächen ist zu klären, inwieweit zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden, um die Anforderungen an den vorbeugenden Schallschutz zu erfüllen. Dies gilt beispielsweise für die Darstellung der Wohnbaufläche westlich des Fohlentrittes. Durch eine schalltechnische Untersuchung des Büros Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen für den Bebauungsplan „Am Imberg III“ wurde ermittelt, dass ein ausreichender Schallschutz für die Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) geschaffen werden kann; dies kann über eine entsprechende Orientierung schutzwürdiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) oder über die Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Nähere Einzelheiten werden durch textliche Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt; die Kosten für diese Maßnahmen (im Bereich neu geschaffener Baurechte) sind von den jeweiligen Vorhabenträgern zu übernehmen.

## **11. Nachrichtlich übernommene Darstellungen**

Soweit fachplanerische Regelungen im Plangebiet zu berücksichtigen sind (z.B. Gasleitungen, Richtfunktrassen, Landschafts- und Naturschutzgebiete, besonders geschützte Biotop), sind diese in aktueller Fassung zeichnerisch dargestellt.

## C. Flächenbilanz:

### Geplante Darstellungen:


|   |                 |
|---|-----------------|
| Wohnbaufläche   | 91,4 ha         |
| Gemischte Baufläche   | 3,5 ha          |
| Sondergebiet Reiterhof  | 0,7 ha          |
| Fläche für Sport- und Spielanlagen  | 0,4 ha          |
| Straßen - Verkehrsflächen   | 5,0 ha          |
| Grünflächen   | 4,6 ha          |
| Flächen für Wald  | 105,5 ha        |
| Wasserfläche  | 5,3 ha          |
| Bahnfläche  | 5,2 ha          |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 10,0 ha         |
| Flächen für die Landwirtschaft  | <u>56,4 ha</u>  |
| <b>Änderungsbereich insgesamt:</b>  | <b>288,0 ha</b> |

### Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan:

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Allgemeine Wohngebiete (WA)     | 12,1 ha         |
| Reine Wohngebiete (WR)          | 71,7 ha         |
| Mischgebiete (MI)               | 2,8 ha          |
| Dorfgebiete (MD)                | 0,6 ha          |
| Straßenverkehrsflächen          | 4,6 ha          |
| Bahnflächen                     | 7,7 ha          |
| Grünflächen                     | 1,2 ha          |
| Wasserflächen                   | 5,3 ha          |
| Flächen für die Forstwirtschaft | 52,0 ha         |
| Flächen für die Landwirtschaft  | <u>130,0 ha</u> |
|                                 | <b>288,0 ha</b> |



Birth  
Bürgermeister



Jans  
Stadtdirektor