

Erläuterungsbericht

zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gifhorn Nord/West) - Teilplan 2 und 3

A) Allgemeines

1. Anlaß der Planung

Im Bereich der Stadt Gifhorn besteht, wie schon in den letzten Jahren, nach wie vor ein Bedarf zur Bereitstellung weiterer Flächen für Baugrundstücke. Die Baulandreserven, welche nach der umfangreichen Ausweisung neuer Baugebiete in den zurückliegenden Jahren zunächst noch verfügbar waren, sind weitestgehend erschöpft. Da noch immer eine deutliche Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern existiert, muß die Stadt Gifhorn ihrer Aufgabe als Mittelzentrum gerecht werden und entsprechende Gebiete für die bauliche Erschließung vorbereiten. Ein konkreter Handlungsbedarf ist auch aus der Einwohnerentwicklung der letzten Jahre abzuleiten; für den Zeitraum von 1996 bis 1999 sind Wanderungsverluste in einer Größenordnung von insgesamt 956 Personen festzustellen, davon allein 424 im Jahr 1999. Im gleichen Zeitraum war im Landkreis Gifhorn, vor allem jedoch in den benachbarten Gemeinden, eine rege Bautätigkeit und eine spürbare Zunahme der Einwohnerzahlen zu beobachten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes beruht auf den Inhalten einer städtebaulichen Rahmenplanung, die bereits in den Jahren 1994–1995 erarbeitet wurde (Rahmenplan Gifhorn Nord/West). Von den zuständigen Ratsgremien wurde beschlossen, die weitere Bauleitplanung auf der Basis dieses Rahmenkonzeptes durchzuführen.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand der Änderungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich aus zwei Änderungsbereichen zusammen, die nordwestlich der Kernstadt bzw. im Südwesten der Ortschaft Gamsen liegen.

Der (südliche) Änderungsbereich 1 umfaßt ausschließlich unbebaute Flächen nördlich der Bundesstraße 188 und östlich der Bundesstraße 4. Der östliche Rand des Änderungsbereiches wird durch die bereits vorhandene Wohnbebauung im südlichen Teil der Ortschaft Gamsen gebildet. Weiterhin gehört ein Geländestreifen nördlich der Straße „Zur Laage“ zu diesem Änderungsbereich.

Der Änderungsbereich 2 liegt etwa 400 m weiter nördlich und wird im Osten durch die Denkmalstraße, im Süden durch die Neubokeler Straße begrenzt.

Der überwiegende Teil beider Änderungsbereiche besteht aus Ackerflächen. Nur am äußersten Rand der beiden Gebiete wurden in geringem Umfang bestehende Baugebiete in die Änderungsbereiche einbezogen, damit die Planinhalte, auch im Hinblick auf benachbarte Nutzungsarten, leichter verständlich werden.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die beabsichtigte Entwicklung von Wohnbauflächen entspricht den Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig (RROP 1995). Beide Änderungsbereiche liegen innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung; die Ausweisung von Wohnbauflächen ist jedoch mit dieser Darstellung vereinbar. Im Änderungsbereich 2, entlang des Siekgrabens ist ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung dargestellt. Dieser Bereich ist in der Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche dargestellt. Somit sind die Darstellungen ebenfalls miteinander vereinbar. Darüber hinaus sind im RROP keine weiteren Vorsorge- oder Vorranggebiete dargestellt, so daß sich das Gebiet in besonderer Weise als Fläche für Stadterweiterungen eignet.

Lediglich aus den im RROP dargestellten Hochspannungsleitungen (jeweils 110 kV) ergeben sich Einschränkungen für die bauliche Nutzung. Dies trifft im wesentlichen für die östliche Trasse zu, die größere Teile des südlichen Änderungsbereiches überspannt. Aus der westlichen Leitung werden sich keine vergleichbaren Auswirkungen ergeben, da der künftige Siedlungsrand etwa 50 m östlich dieser Trasse geplant ist.

4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Für das Gebiet der beiden Änderungsbereiche ist im wirksamen Flächennutzungsplan fast ausschließlich die Nutzungsart „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Nur am nordöstlichen Rand des Änderungsbereiches 2 sind in geringem Umfang Grünflächen und Dorfgebiete (MD) dargestellt.

Weiterhin sind im wirksamen F-Plan die beiden Hochspannungsleitungen dargestellt, auf die bereits im Abschnitt 3 (Raumordnung und Landesplanung) hingewiesen wurde. Eine weitere Leitung (50 kV) ist noch im Gebiet des Änderungsbereiches 2 dargestellt. Diese Leitung ist jedoch inzwischen nicht mehr vorhanden.

Für den nördlichen Teil des Änderungsbereiches 1 stellt der wirksame F-Plan (Fassung von 1978) außerdem ein Rohstoffsicherungsgebiet dar. Mittlerweile ist dieses Rohstoffvorkommen jedoch nicht mehr zur Ausbeutung vorgesehen. Der Stadt Gifhorn wurde bereits im Jahre 1993 vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung, Lagerstättenabteilung, mitgeteilt, daß dieser Bereich in aktuelleren Unterlagen über Rohstoffsicherungsgebiete nicht mehr verzeichnet ist. Auch im Regionalen Raumordnungsprogramm (1995) sind für dieses Gebiet keine Vorsorge- oder Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung ausgewiesen.

Eine Richtfunktrasse, die der wirksame F-Plan (1978) noch für das Gebiet des Änderungsbereiches 1 darstellt, wird inzwischen nicht mehr benötigt (aufgehobene Richtfunktrasse Nr. 1002).

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan für die Stadt Gifhorn sieht die beiden Änderungsbereiche generell als „Suchraum für Siedlungserweiterungsflächen“ vor. Die derzeitige Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird für die geplanten Bauflächen ausnahmslos als „gering“ eingestuft. Dies bedeutet, daß sich diese Flächen in besonderer Weise für die Entwicklung weiterer Baugebiete

eigenen. In der landschaftsplanerischen Zielkonzeption (Karte 7) wird an zwei Stellen die Sicherung von Freiräumen zwischen den Ortsteilen empfohlen.

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn (VEP) sieht ebenfalls eine Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen für die beiden Änderungsbereiche vor. Als Haupterschließungsstraße für die künftigen Baugebiete ist im VEP der Bau einer neuen Straßenverbindung konzipiert, die nördlich der Straße „Zur Laage“ von der Hamburger Straße abzweigt, und zunächst etwa 700 m in westlicher Richtung verläuft; von dort aus soll die geplante Straße nach Norden verschwenken und mittelfristig an die K 33 angebunden werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu der Rahmenplanung Gifhorn Nord / West ist darauf hingewiesen worden, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes „Denkmalstraße“ über dem Salzstock Gifhorn liegt, der sich in einer Tiefe von weniger als 200 m unter NN befindet. Die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen ist somit nicht auszuschließen.

Nach den bisherigen Erfahrungen ist der Bereich der Gefährdungskategorie 3 zuzuordnen. Gemäß Erlass des MS „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987 sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen einzuplanen, die im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu klären sind.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Mit der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen soll die Erschließung künftiger Baugebiete im Südosten der Ortschaft Gamsen bzw. nordwestlich des Gifhorer Stadtkernes vorbereitet werden. Hiermit soll dem nach wie vor bestehenden Bedarf zur Bereitstellung von Baugrundstücken und zur Schaffung von Wohnraum entsprochen werden. Nachdem die Planung neuer Baugebiete in den vergangenen Jahren schwerpunktmäßig auf Flächen im südlichen und östlichen Teil des Stadtgebietes ausgerichtet war, sind die Baulandreserven in diesen Bereichen weitestgehend erschöpft. Vor diesem Hintergrund soll die Entwicklung neuer Baugebiete vorrangig auf den Bereich nördlich der B 188 konzentriert werden.

Aufgrund der relativ günstigen Lage zur Gifhorer Innenstadt (Entfernung ca. 1,5 km) bietet es sich an, im Änderungsbereich 1 einen hohen Anteil flächensparender Bauformen zu verwirklichen. Andererseits beschränkt sich die konkrete Nachfrage nach verfügbaren Baugrundstücken in Gifhorn seit mehreren Jahren vorwiegend auf den Wunsch zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Es ist daher beabsichtigt, im Änderungsbereich 1 einen hohen Anteil von Einzel- und Doppelhäusern auf sparsam bemessenen Baugrundstücken zu ermöglichen. Im Zentrum dieses Baugebietes sollen allerdings auch Bauweisen mit höherer Dichte (Hausgruppen, Stadtvillen und sonstige Geschossbauten) zur Ausführung kommen.

Im Änderungsbereich 2, der sich in der Nachbarschaft zum historischen Dorfkern der Ortschaft Gamsen befindet, sollen dagegen überwiegend Einfamilienhäuser entstehen. Auf diese Weise werden sich Baugebiete mit unterschiedlichen städtebaulichen Merkmalen herausbilden, in denen differenzierten Anforderungen hinsichtlich der Bebaubarkeit und der Struktur des Wohnumfeldes entsprochen werden kann

Ein wesentliches Ziel der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt darin, die Nutzung innenstadtnaher Baulandreserven einzuleiten. Somit dient die Planung in entscheidendem Maße

dazu, daß die Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft an anderer Stelle (innerhalb des Stadtgebietes oder im Bereich benachbarter Gemeinden) verringert wird.

Vergleichbare Flächen, auf denen sich dieses Ziel ebenfalls verwirklichen ließe, sind nicht verfügbar. Lediglich im Bereich „Hohes Feld“ (südlich der B 188) wäre langfristig noch eine Ausweisung weiterer innerörtlicher Bauflächen denkbar. Aufgrund verschiedener Restriktionen (Verkehrs- und Gewerbelärm, gepl. Friedhofserweiterung, geschützte Biotop nach § 28 a N NatG, Verfügbarkeit der Grundstücke) wäre jedoch die Verwirklichung einer derartigen Konzeption in absehbarer Zeit nicht möglich. Hinzu kommt, daß eine Überplanung dieses innenstadtnahen Bereiches in städtebaulicher Hinsicht nur dann sinnvoll wäre, wenn dies mit einer besonders sparsamen Nutzung von Grund und Boden einherginge. Eine konkrete Planung soll daher für diesen Bereich nur dann in Angriff genommen werden, wenn eine entsprechende Nachfrage für eine verdichtete Bebauung erkennbar wird.

Vor diesem Hintergrund bestehen keine realistischen Alternativen zur Ausweisung neuer Wohnbaulandflächen in den beiden Änderungsbereichen nördlich der B 188.

Ein Verzicht auf die angestrebte Neuausweisung umfangreicher Wohnbauflächen hätte zur Folge, daß Bewohner der Stadt in verstärktem Maße in die Nachbargemeinden abwandern, in denen noch umfangreiche Baulandreserven vorhanden sind. Eine derartige Tendenz wäre jedoch weder im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, noch auch aus Gründen der mittelfristigen Stadtentwicklung sinnvoll bzw. wünschenswert.

B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Wohnbauflächen

Die Darstellung der Wohnbauflächen im Änderungsbereich 1 basiert auf der Grundlage des Rahmenplanes Gifhorn Nord/West. Danach werden dort überwiegend als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen. Ergänzend hierzu ist ein Grünzug im Verlauf einer 110-kV-Leitung geplant.

Aufgrund der geringen Entfernung zur Innenstadt soll in diesem Änderungsbereich einerseits ein hoher Anteil an flächensparenden Bauformen und andererseits der Bau von Einzel- und Doppelhäusern auf gering bemessenen Grundstücksgrößen verwirklicht werden.

Die Darstellung der Wohnbauflächen im Änderungsbereich 2 dieser 83. Flächennutzungsplanänderung stellt eine sinnvolle Abrundung des alten Ortskernes von Gamsen dar. Dieser Bereich ist ebenfalls bereits im Rahmenplan Gifhorn Nord/West untersucht worden. Die vorgesehene Wohnflächenausweisung ist östlich der bestehenden 110-kV-Leitungen, die zum Umspannwerk Gamsen führen, vorgesehen. Es ist beabsichtigt, daß in diesem Bereich überwiegend Einfamilienhäuser, mit im Verhältnis zum Änderungsbereich 1 größer bemessenen Grundstücksgrößen entstehen.

2. Gemischte Bauflächen

Im Änderungsbereich 1 der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Osten des Plangebietes, westlich der Hamburger Straße eine Tankstelle vorhanden. Um diesen Bestand zu si-

chern, wird die bisherige Darstellung Fläche für die Landwirtschaft in gemischte Baufläche geändert.

Im Änderungsbereich 2 ist entsprechend dem gewachsenen Ortskern von Gamsen Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im Osten dieser Fläche ist die Darstellung dem Bestand angepaßt worden.

Auf Grund der vorhandenen Nutzung und der Nachbarschaft zu angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben ist der bereits bebaute Bereich westlich der Denkmalstraße bis zur Einmündung der Neubokeler Straße als gemischte Baufläche (M) dargestellt worden. Durch diese Darstellung sollen die dort vorhandenen Betriebe in ihrem Bestand gesichert und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

Im übrigen war diese Darstellung bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan vorhanden. Die Abgrenzung dieses Änderungsbereiches ist lediglich zur besseren Verständlichkeit entsprechend großräumig gefaßt worden.

3. Flächen für Versorgungsanlagen

Im Nordwesten des Änderungsbereiches 2 ist ein Umspannwerk der LandE Fallersleben vorhanden. Entsprechend dieser Nutzung ist in der 83.Änderung des Flächennutzungsplanes, wie auch schon in der Urfassung dieses Planes, dieser Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt.

4. Verkehr

Der Änderungsbereich 1 wird durch eine Haupteerschließungsachse von der Hamburger Straße erschlossen. Es ist beabsichtigt, von dieser Straße aus durch Anliegerstraßen die übrigen Flächen in Richtung Süden (B 188) und in Richtung Westen (110kV-Leitung) zu erschließen. Detaillierte Planungen werden in den aus dieser Flächennutzungsplanänderung entwickelten Bebauungsplänen festgesetzt.

Längerfristig ist im weiteren Verlauf dieser Haupteerschließungsachse eine Anbindung an die K33 geplant; andererseits wird die Realisierung einer neuen Anschlußstelle B 4 / K 33 angestrebt, so daß die geplanten Wohnbauflächen an dieser Stelle an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen werden können. Dieses entspricht den Inhalten des im Jahre 1996 beschlossenen Verkehrsentwicklungsplanes. Der exakte Verlauf der geplanten Straße zwischen dem Änderungsbereich 1 und der K33 sowie die künftigen Flächennutzungen in diesem Bereich können jedoch erst in einer späteren Überarbeitung des F-Planes festgelegt werden.

Der Änderungsbereich 2 wird durch Anliegerstraßen von der Neubokeler Straße erschlossen. Die Erschließung erfolgt ebenfalls durch Anliegerstraßen, die im Bebauungsplan konkretisiert werden.

5. Grünflächen

Entlang der bestehenden Hochspannungsleitungen sind Grünflächen dargestellt. Es ist beabsichtigt, innerhalb dieser Flächen ein Fuß- und Radwegenetz anzulegen.

Weiterhin soll innerhalb dieser Flächen der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich geschaffen werden.

Im Änderungsbereich 1 ist der für die nördlich an die B 188 angrenzenden Wohnbauflächen notwendige Lärmschutz innerhalb der dargestellten Grünflächen zu realisieren.

Die im Änderungsbereich 2 nördlich und südlich des Siekgrabens dargestellten Grünflächen sollen als bewirtschaftetes Grünland dauerhaft erhalten bleiben. D.h., die dort z.Z. ausgeübte ordnungsgemäße Landwirtschaft kann uneingeschränkt bestehen bleiben. Daneben sollen auf ausgewählten Flächen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und ein Regenrückhaltebecken angelegt werden. Die Änderung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche“ trägt den beschlossenen Rahmenplan Gifhorn Nord-West Rechnung, in dem dieser Bereich zusammen mit den östlich und westlich anschließenden Flächen als Grünzug ausgewiesen ist. Mit der Darstellung „Grünfläche“ soll somit die landwirtschaftliche Nutzung und zugleich die städtebauliche Funktion deutlich gemacht werden.

Zusätzlich zu den im F-Plan dargestellten Grünverbindungen sollen kleinere Erholungsflächen innerhalb der Wohngebiete geschaffen werden, z.B. in Verbindung mit Spielplätzen oder Regenrückhaltebecken. Die detaillierte Planung wird auf der Ebene der jeweiligen B-Pläne erarbeitet.

6. Naturhaushalt

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren, wurde bereits in der Zuordnung der Flächen und in der Wahl der Baustrukturen darauf geachtet, daß Bereiche mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften von der Bebauung freigehalten werden, daß flächensparende Bauweisen vorgesehen werden. Die Erschließung soll so angelegt werden, daß unnötige Versiegelungen von Flächen verhindert werden.

Darüber hinaus notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind in den dargestellten Grünflächen vorgesehen. Sie werden in den Bebauungsplänen konkretisiert.

7. Belange der Landwirtschaft

Durch die 83. Änderung der Flächennutzungspläne sollen Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen und Grünflächen geändert werden. Diese Bereiche können somit nach Umsetzung dieser Darstellung nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet werden.

Die Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig, hat bereits im Mai 1995 zum Rahmenplan Gifhorn Nord/West Stellung genommen und die Standortwahl für die geplante Stadtentwicklung als nachvollziehbar bezeichnet, da eine entsprechende Entwicklung lediglich in Richtung Norden möglich ist. Andererseits wurde darauf hingewiesen, daß von der Planung teilweise auch Haupterwerbsbetriebe betroffen sind, die in erheblichem Umfang Flä-

chen gepachtet haben. Auch der niedersächsische Landvolkverband hatte auf diesen Sachverhalt aufmerksam gemacht.

Der landwirtschaftliche Begleitplan zum Landschaftsplan der Stadt Gifhorn stellt für die betroffenen Änderungsbereiche Flächen, die der Landwirtschaft vorbehalten sind, dar. Nach dem Ratsbeschuß vom 05.10.1998, in dem dieser landwirtschaftliche Beiplan beschlossen wurde, sollen in diesem Bereich keine Flächen für Zwecke des Naturschutzes ausgewiesen werden. Diese Forderung wird berücksichtigt; hier sollen vorrangig innenstadtnahe Wohnbauflächen dargestellt werden. Die hierfür benötigten Grundstücke wurden in den letzten Jahren nach und nach durch die Stadt oder die städtische Grundstücksgesellschaft angekauft.

Inwieweit durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes Beeinträchtigungen der Landwirtschaft durch Reduzierung der Ackerflächen zu erwarten sind, wird in den Verfahren der einzelnen Bebauungspläne ermittelt, die die Darstellungen der 83. Flächennutzungsplanänderung konkretisieren.

Das Niedersächsische Landvolk, Kreisverband Gifhorn, wandte sich in seiner Stellungnahme zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes gegen die Darstellung von Wohnbauflächen. Aufgrund der in der Nachbarschaft zum Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, zum Teil mit Viehhaltung, wurde auf einen zu befürchtenden Geruchs-, Lärm- und Staubemissionskonflikt hingewiesen.

Die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung ist bereits jetzt schon vorhanden. Wie auch anderorts lässt sich eine Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen hier nicht vermeiden und die Betriebe unterlagen mit ihrer Nutzung auch bislang einem Rücksichtnahmegebot. Durch die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich diesbezüglich kein wesentlich neuer Sachverhalt.

8. Altlasten/Immissionsschutz

Altlasten

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

Immissionsschutz

Im Änderungsbereich 1, entlang der B 188 werden aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnbauflächen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Der Ermittlung des Umfanges der Lärmschutzmaßnahmen und die detaillierte Festsetzung erfolgt in den entsprechenden Bebauungsplänen.

Elektromagnetische Felder

Innerhalb des Änderungsbereiches 1 und unmittelbar westlich der Änderungsbereiche 1 und 2 befinden sich 110 kV-Hochspannungsleitungen. Daher ist ein angemessener Abstand zwischen diesen Leitungen und der geplanten Wohnbebauung zu beachten. Üblicherweise wird vom zuständigen Versorgungsunternehmen ein Abstand von jeweils 25 m beiderseits der Leitungssache empfohlen. Nach den Grenzwerten der Strahlenschutzverordnung wäre auch eine Bebauung in geringerem Abstand denkbar.

Andererseits wird von unabhängigen Gutachtern teilweise ein deutlich größerer Abstand empfohlen, um eventuellen Gesundheitsrisiken vorzubeugen. Vor diesem Hintergrund hatte die Stadt Gifhorn bereits 1993 ein Gutachten beim Institut für sozial-ökologische Forschung und Bildung (Ecolog), Hannover, in Auftrag gegeben. Auf der Grundlage von konkreten Messungen an den genannten Leitungen hatten die beauftragten Gutachter angeregt, einen Abstand von 50 m zur Leitung westlich der beiden Änderungsbereiche einzuhalten. Für die bestehende Leitung, die durch den Änderungsbereich 1 verläuft, wurde ein Abstand von 60 m empfohlen. Diese Werte beziehen sich auf empfindliche Nutzungen wie Wohngebiete, Schulen, Kindergärten und Freizeitanlagen.

9. Archäologie

In dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

C) Realisierung der Planung

Die Flächenausweisung der Wohnbauflächen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einzelnen Bebauungsplänen konkretisiert. Für den Änderungsbereich 2 wird derzeit ein Bauungskonzept erarbeitet, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan Nr. 28 „Denkmalstraße“ in Gamsen kurzfristig aufgestellt werden soll. Für den Änderungsbereich 2 ist die Umsetzung der Planung ebenfalls in den nächsten 1 – 2 Jahren geplant.

D) Flächenbilanz

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Teilbereich 1:

Fläche für Landwirtschaft:	27,91 ha
Verkehrsfläche:	1,73 ha

Teilbereich 2:

Fläche für Versorgungsanlagen:	2,35 ha
Dorfgebiet:	1,83 ha
Grünfläche:	0,83 ha
Allgemeines Wohngebiet:	1,05 ha
Fläche für die Landwirtschaft:	8,55 ha

Geplante Darstellungen

Teilbereich 1:

Wohnbaufläche:	20,74 ha
gemischte Baufläche:	0,26 ha
öffentl. Grünfläche:	6,04 ha
Verkehrsfläche:	2,60 ha

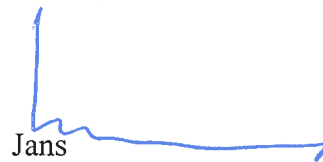
Teilbereich 2:

Fläche für Versorgungsanlagen:	2,35 ha
Dorfgebiet:	2,18 ha
öffentl. Grünfläche:	4,28 ha
Wohnbaufläche:	5,80 ha

Gifhorn,



Birthe
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor