

**Erläuterungsbericht
zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes
("Unternehmenspark Gifhorn Süd/Ersatzflächen Nördliche Iseae" - Teilpläne 1 und 2)**

Anlaß der Planung:

In der Stadt Gifhorn besteht zur Zeit ein deutlicher Mangel an kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt Gewerbe- bzw. Industriegebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 198 ha dar, die jedoch überwiegend bereits baulich genutzt sind. Nach aktuellen Ermittlungen stehen derzeit nur etwa 10 ha gewerblicher Bauflächen für kurzfristige Betriebsansiedlungen zur Verfügung; die entsprechenden Grundstücke sind jedoch über mehrere Gebiete verteilt und befinden sich teilweise im privaten Eigentum. Es handelt sich dabei überwiegend um kleinere Grundstückseinheiten, die die Ansiedlung größerer Betriebe nicht zulassen. Außerdem werden zur Zeit Gespräche mit einer Reihe von interessierten Betrieben geführt, so daß diese Reserven voraussichtlich in Kürze erschöpft sind. Darüber hinaus sind weitere unbebaute Gewerbeflächen festzustellen, die allerdings als potentielle Erweiterungsflächen für vorhandene Betriebe dienen und deshalb für die Ansiedlung neuer Betriebe nicht verfügbar sind.

Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen dringend erforderlich. Ein akuter Handlungsbedarf resultiert aus dem gegenwärtigen Strukturwandel in der Automobilindustrie, der sich in erheblichem Maße auf die regionale Wirtschaftsentwicklung im Raum Gifhorn auswirken wird, aus der bereits vorhandenen sehr hohen Arbeitslosenquote (ca. 14 %) und aus der stark ansteigenden Einwohnerzahl der Stadt Gifhorn.

Hierzu wurde seitens der Stadt beim Büro Dr. Troje ein Gutachten zur Ausweisung eines zusätzlichen Gewerbegebietes in Auftrag gegeben. Dieses kommt zu dem Ergebnis, daß kurz- bis mittelfristig in der Stadt Gifhorn weitere Gewerbeflächen benötigt werden, um einen Bedarf von ca. 1500 bis 2500 zusätzlichen Arbeitsplätzen Rechnung zu tragen und um Flächen für innerörtliche Betriebsverlagerungen bereitstellen zu können.

Aus diesen Gründen beabsichtigt die Stadt Gifhorn, ein zusätzliches Gewerbegebiet zwischen dem Bahnhof Gifhorn (Schnittpunkt der Bahnlinien Hannover-Wolfsburg-Berlin bzw. Braunschweig-Uelzen) und der südlichen Stadtgrenze zu entwickeln. Dort sollen vor allem Flächen für größere Betriebe bereitgehalten werden, z. B. für die Automobil-Zulieferindustrie und für sonstige Betriebe, die sich in das Konzept der "Verkehrskompetenz-Region" als Basis der Wirtschaftsentwicklung unseres Raumes einfügen.

Weiterhin ist im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen, eine entsprechende Fläche im Nordosten des Stadtgebietes (Nördliche Iseae) längerfristig als naturnahen Grünlandbereich zu gestalten. In das Konzept zur ökologischen Aufwertung dieses Bereiches werden auch die Ersatzmaßnahmen einbezogen, die aufgrund der geplanten Realisierung des Unternehmensparks Gifhorn-Süd erforderlich sein werden.

Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im System der zentralen Orte als Mittelzentrum ausgewiesen. Hierdurch ergibt sich unter anderem eine besondere Verantwortung für den Erhalt und für die Entwicklung von Arbeitsstätten. Da in den kommenden Jahren mit einem erheblichen Abbau von Arbeitsplätzen in der Automobilindustrie und hier insbesondere im Volkswagenwerk zu rechnen ist, erhält die planerische Vorsorge für eine künftige Ansiedlung von Unternehmen zur Erhaltung der zum Teil hoch qualifizierten Arbeitsplätze am Standort Gifhorn eine besonders hohe Bedeutung, zumal die Einwohnerzahl weiter in

erheblichem Umfang ansteigt. So erhöhte sich die Einwohnerzahl allein im Jahr 1993 um ca. 1100 Personen. Vergleichbare Steigerungen waren auch in den vergangenen Jahren festzustellen.

Das vorgesehene Plangebiet unmittelbar südlich des Bahnhofes Gifhorn steht mit wesentlichen landesplanerischen Zielaussagen zur Gewerbeansiedlung im Einklang: so wird im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen gefordert, daß die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und -soweit möglich - auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV auszurichten ist (Teil II, Abschnitt C 1.5).

Andererseits sind in der Abwägung über gegensätzliche planungsrelevante Belange auch landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben zu den Themen "Erholung" und "Naturschutz" angemessen zu würdigen. So ist der vorgesehene Gewerbebestandort im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 innerhalb eines als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesenen Raumes verzeichnet. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn (1985) wurde dieser Bereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Hiernach sind alle raumbedeutsamen Maßnahmen so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird. Das regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig wird gegenwärtig neu aufgestellt.

Der Landkreis Gifhorn hat in seiner Stellungnahme zur Raumordnung und Landesplanung darauf aufmerksam gemacht, daß das im RROP 1985 dargestellte Gebiet mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft einen ökologisch bedeutsamen Vernetzungsbereich an der Schnittstelle zwischen bestehenden Landschaftsschutzgebieten östlich und westlich Gifhorn einschließt. Diese Vernetzungsfunktion werde durch das geplante Gewerbegebiet gestört.

Hierzu ist anzumerken, daß die bestehende Vernetzung, die im Plangebiet bzw. seiner Umgebung durch landwirtschaftliche Flächen südlich des Bahnhofes Gifhorn und beiderseits der Hehlenriede gebildet wird, auch künftig erhalten bleiben wird. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im nördlichen Teil dieses Freiraumbereiches, auf den bereits jetzt gewisse Störfaktoren (Bahnhof, Gewerbegebiet "Am Allerkanal") einwirken. Nähere Inhalte hierzu sind im Abschnitt "Landespflege/Landschaftsschutz/Grünflächen" dieses Erläuterungsberichtes behandelt.

Für das Gebiet der nördlichen Iseae ist in der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogrammes 1994, Verbindliche Festlegungen, ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft verzeichnet, das sich in Richtung Nordosten bis in das Gebiet der Stadt Wittingen fortsetzt. Im Kontext mit den Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft (Beikarte 4 zum Landesraumordnungsprogramm 1994) ist somit ein zusammenhängendes Areal mit hoher Schutzwürdigkeit festzustellen, das u. a. weite Teile der Iseniederungen mit einschließt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn ist die nördliche Iseae als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt; einzelne Teilflächen sind als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Kennzeichnungen werden durch die Darstellung eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Rohstoffgewinnung (Torf) teilweise überlagert.

Geltungsbereiche

Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes umfaßt zwei Teilbereiche, die sich wie folgt eingrenzen lassen:

Der südliche Änderungsbereich (Unternehmenspark Gifhorn-Süd) wird im Norden von der Bahnstrecke Hannover-Wolfsburg, (künftige ICE-Trasse) im Osten und im Süden von der Stadtgrenze zur Gemeinde Isenbüttel und im Westen durch die Braunschweiger Straße (ehemalige B 4) begrenzt. Im wirksamen

Flächennutzungsplan ist dieser Bereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem sind öffentliche Grünflächen im Bereich eines Sportplatzes und des geplanten Jugendzeltplatzes ausgewiesen. Am nördlichen Rand des Änderungsbereiches befinden sich in geringem Umfang Wohnbauflächen (beiderseits der Wiesenstraße) und Bahnanlagen. Die nächstgelegenen Wohngebiete von Isenbüttel sind ca. 700 m vom Plangebiet entfernt.

Der nördliche Änderungsbereich (Ersatzflächen Nördliche Iseaeu) wird in etwa durch die Stadtgrenze zur Samtgemeinde Wesendorf bzw. zur Gemeinde Sassenburg im Norden und im Osten, durch einen Wirtschaftsweg in Fortsetzung der Wahrenholzer Straße im Westen begrenzt. Im Süden bzw. Südwesten ist der Änderungsbereich so abgegrenzt, daß die Entfernung zur vorhandenen Bebauung im Ortsteil Kästorf zwischen 2,3 km und 4,1 km beträgt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich nahezu ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft dar; lediglich kleinere Bereiche mit entsprechendem Bewuchs sind als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Entsprechend der Landschaftsschutzverordnung für den Bereich "LSG Ostheide" ist der gesamte Änderungsbereich nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet vermerkt.

Beurteilung von Natur und Landschaft

Für das Gebiet des geplanten "Unternehmenspark Gifhorn-Süd" wurde durch die Planungsgruppe "Ökologie und Umwelt", Hannover, im Auftrage der Stadt Gifhorn eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet. Das entsprechende Untersuchungsgebiet (ca. 140 ha), das nicht nur den geplanten Unternehmenspark, sondern auch benachbarte Flächen auf Isenbütteler Gebiet umfaßt, liegt im Randbereich der Landschaftseinheit des Aller-Oker-Tals. Es wird im Norden durch die Bahnstrecke Hannover-Wolfsburg, im Westen durch die ehemalige Bundesstraße 4, im Osten durch die Ortslage Isenbüttel und im Süden durch die Nebenbahn Braunschweig-Uelzen begrenzt.

Der überwiegende Teil der Flächen dient als Wirtschaftsgrünland und wird durch Gehölze (meist lineare Strukturen in Form von Baum- bzw. Strauchreihen und Hecken) sowie durch ein ausgedehntes Grabensystem mit wechselnden Wasserständen gegliedert. Zusätzlich bereichern einige flächig ausgedehnte Gehölzgruppen und Einzelbäume das Gebiet. Einzelne Flächen wurden in Ackerland umgewandelt. Es konnten verschiedene Arten von Wiesenvögeln beobachtet werden; unter den stark gefährdeten Vogelarten sind insbesondere der Weißstorch und das Braunkehlchen hervorzuheben, die hier günstige Voraussetzungen hinsichtlich der erforderlichen Nahrungsbiotope vorfinden. Im Sommer 1994 konnten über einen Zeitraum von mehreren Wochen Störche in diesem Teil des Plangebietes sowie auf benachbarten Fläche beobachtet werden.

Die UVS kommt zu dem Ergebnis, daß das Untersuchungsgebiet insgesamt überdurchschnittliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat. Etwa die Hälfte des Untersuchungsraumes besteht aus Biotoptypen mittlerer und mittelhoher Bedeutung. Landschaftsstrukturierende Elemente wie Hecken, Gräben, Wegraine und Gehölze bereichern das Gebiet und bieten Lebensraum für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten, darunter auch einige gefährdete Arten.

Seitens des Landkreises, untere Naturschutzbehörde, wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet ein wichtiges Bindeglied zwischen den westlich und östlich anschließenden Landschaftsschutzgebieten bilde. Eine Vernetzung der Naturräume Allertal-Barnbruch, Viehmoor und Fahle Heide sei nur über die geplanten Grünlandbereiche des geplanten Gewerbegebietes südlich des Bahnhofes Gifhorn möglich. Der zur Vernetzung geeignete, unbesiedelte Bereich sei daher in hinreichender Weise aufrechtzuerhalten.

Dieser Beurteilung ist zu entgegnen, daß die bestehende Verknüpfung verschiedener Landschaftsteile innerhalb des Allerstromtales nicht nur aus Grünlandbereichen besteht, sondern durch eine Abfolge

unterschiedlicher Räume (Laubmischwälder, Kiefernwälder, Ackerflächen, Gründlandbereiche) gebildet wird. Weiterhin wird die Verbindungsfunktion im Bereich südlich des Bahnhofes Gifhorn nicht nur durch Flächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes, sondern vor allem auch durch die südlich angrenzenden Flächen beiderseits der Hehlenriede hergestellt und auch zukünftig aufrechterhalten.

Die vorgesehenen Gewerbeflächen werden derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und liegen im Verbandsgebiet des Isenbütteler Bewässerungsverbandes. Die Bewässerung der betroffenen Flächen erfolgt durch eine Überstauung, wobei das Wasser dem Mittellandkanal entnommen und über die Hehlenriede in das Bewässerungsgebiet geleitet wird. Nach der Überstauung wird das Wasser über entsprechende Vorfluter wieder der Hehlenriede zugeführt.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild zeichnet sich dieser Raum durch eine hohe Vielfalt an kulturräumtypischen Landschaftselementen (Grünland, Hecken, Baumreihen, Gräben) aus. Die Bahnlinie am nördlichen Rand des Plangebietes stellt jedoch bereits eine eindeutige Grenzlinie zwischen Landschaft und Siedlungsraum dar. Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild ergeben sich insbesondere aus Hochbauten im bereits vorhandenen Gewerbegebiet "Am Allerkanal", das sich unmittelbar an der Nordseite der Bahnstrecke Hannover-Wolfsburg befindet. Da eine Reihe von Grundstücken in diesem Gewerbegebiet noch nicht bebaut sind, muß von weiteren Beeinflussungen des Landschaftsbildes durch die Fernwirkung entsprechender Gebäude ausgegangen werden.

Der Bereich der nördlichen Iseae befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit "Südheide" mit seinen Ordnungen "Iseniederung-Hestenmoor" und "Neudorf-Platendorfer Moor" (vergl. hierzu: Naturräumliche Gliederung Deutschlands; W. Meiburger; Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung; 1970).

Das Plangebiet wird etwa mittig durch die Ise in 2 Teile geteilt, wobei der nordwestliche, vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Bereich in den Landschaftsraum "Iseniederung-Hestenmoor" und der südöstliche Bereich in den Landschaftsraum "Neudorf-Platendorfer Moor" fällt.

a) Nordwestlicher Bereich

Der nordwestliche Bereich rechtsseitig der Ise und ein schmaler Streifen linksseitig der Ise wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei der Grünlandanteil dominiert. Ackerbau nimmt einen geringeren Teil der Bewirtschaftung ein. Es ist allerdings davon auszugehen, daß die Bewirtschaftungsweise regelmäßig gewechselt wird, so daß ein wiederholter Umbruch bestehender Grünlandflächen absehbar ist.

Der Landschaftsraum wird durch freistehende Einzelbäume, Strauchgruppen, Feldgehölze und Raine strukturiert. Eine besondere ökologische Bedeutung kommt diesem Raum als Nahrungs- und Brutbiotop für Wiesenvögel zu. Daneben findet sich eine spezifische Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften (s.a. Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, Entwurf 1992). Im Rahmen des "Ise-Projektes" wurden von der Aktion Fischotterschutz verschiedene Flächen entlang der Ise erworben, um eine Bewirtschaftung nach den Zielvorstellungen dieses Projektes zu ermöglichen.

b) Südöstlicher Bereich

Charakterisiert wird dieser Teil des Plangebietes durch eine hochmoorartige Vegetation, Hochmoordegenerationsstadien und naturnahe Birkenbrüche. Neben diesen ökologisch sehr wertvollen Landschaftsbestandteilen finden sich dazwischen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es handelt sich dabei sowohl um Ackerflächen als auch um Grünland. Wie bereits für den nordwestlichen Bereich festgestellt, besteht auch hier ein regelmäßiger Wechsel der Bewirtschaftungsform. Sowohl die

Ackerflächen als auch die Intensivgrünländer stellen Störquellen für den Ökotyp "Hochmoor-degenerationsstadium" dar.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Für die Standortentscheidung zugunsten des Gebietes unmittelbar südlich des Bahnhofes Gifhorn sind folgende Gründe ausschlaggebend:

- Das Gebiet kann über die Braunschweiger Straße an das leistungsfähige übergeordnete Straßennetz angeschlossen werden. In Richtung B 4 kann der Verkehr ohne nennenswerte Beeinträchtigungen für Wohngebiete abfließen. In Richtung Wolfsburg (VW-Werk) steht eine ausreichend leistungsfähige Verbindung (Wolfsburger Straße) zur Verfügung.
- Durch die Lage des Gebietes am Südrand der Stadt ergibt sich eine vorteilhafte Orientierung zu den wirtschaftlichen Schwerpunkten der Region (Oberzentrum Braunschweig und Wolfsburg als Sitz eines Weltunternehmens) sowie zur Autobahn A 2 (Berlin-Hannover-Rhein/Ruhr)
- Der überwiegende Teil der bisherigen Gewerbeflächen Gifhorns befindet sich bereits im Süden der Stadt. Aus siedlungsstrukturellen Gründen ist eine Anknüpfung an diese Bereiche sinnvoll, um Zersplitterungstendenzen entgegenzuwirken.
- Durch die direkte Nachbarschaft zum Bahnhof Gifhorn ergibt sich die Chance zur Realisierung eines Gleisanschlusses. Hierdurch werden die Aussichten, leistungsfähige Betriebe anzusiedeln, deutlich verbessert.
- In unmittelbarer Nähe des Gebietes existieren Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Bahnhof Gifhorn und Bushaltestelle Waldriede/Braunschweiger Straße). Somit ist das Gebiet für Berufspendler bzw. Geschäftsreisende sowohl mit Bus als auch Bahn günstig zu erreichen.
- Durch benachbarte Gewerbegebiete (Am Allerkanal und demnächst westlich der Braunschweiger Straße) sowie durch Verkehrslärm (Bahnstrecke, Straße) ist der Bereich bereits vorbelastet. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, derartige Störfaktoren möglichst zu bündeln.
- Eine Beeinträchtigung benachbarter Wohngebiete durch Gewerbelärm ist wenig wahrscheinlich. Ein wirksamer Schutz für die westlich angrenzende Siedlung "Alte Riede" und die Wohnbebauung im Bereich Wiesenstraße kann durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan gewährleistet werden. Die nächstgelegenen Wohngebiete im Bereich der Gemeinde Isenbüttel liegen ca. 700m vom Plangebiet entfernt, so daß unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.
- Außerdem wird die Kooperation zwischen unterschiedlichen Firmen durch eine räumliche Nähe der jeweiligen Betriebsstandorte begünstigt. Es reicht nach den heutigen Erkenntnissen der Wirtschaftsförderung nicht aus, Gewerbeflächen über ein Stadtgebiet verteilt, wo gerade Flächen verfügbar sind, oder wo zufällig keine entgegenstehenden Belange beeinträchtigt werden, auszuweisen. Vielmehr muß ein Wirtschaftsstandort unter Ausnutzung bestehender Potentiale als Produkt mit einem bestimmten Anforderungsprofil entwickelt werden. Die hiesige Region hat eine wirtschaftliche Chance als Kompetenz-Region für das Verkehrswesen. Deshalb ist es sinnvoll und erforderlich, alle Aktivitäten in dieser Richtung sowohl thematisch als auch räumlich zu bündeln und dabei die synergetischen Effekte aus informellen Kontakten benachbarter Betriebe zu nutzen.

- Die Verwirklichung dieses Standortes ist mit der Erhaltung der bestehenden Verknüpfung unterschiedlicher Landschaftsräume vereinbar, da größere Freiflächen auf Isenbütteler Gebiet nördlich und südlich der Hehlenriede erhalten bleiben. Einzelheiten zur Nutzung dieser Flächen können in einer Landschaftsschutzverordnung geregelt werden.
- Vorhandene Landschaftselemente innerhalb des geplanten Gewerbegebietes (Baumgruppen, Hecken etc.) können als gliedernde Grünbereiche erhalten und ergänzt werden und zu einer Belebung des Landschaftsbildes in dem Gebiet beitragen.

Bei der Auswahl eines geeigneten Standortes für die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen wurden Alternativen in Erwägung gezogen; hierbei handelt es sich um ein Gebiet am südlichen Rand des Clausmoor-Gebietes sowie um Flächen an der B 4 westlich der Ortschaft Gamsen.

Die im Südosten des Stadtgebietes gelegene Fläche östlich der Kreisstraße 114 zeichnet sich durch eine sehr günstige Verkehrsanbindung an das Wolfsburger Volkswagenwerk aus. Auch hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wäre eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich eventuell vertretbar; die dort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsflächen werden überwiegend als Ackerland genutzt, darüber hinaus sind Grünlandflächen festzustellen, deren ökologischer Wert jedoch durch intensive Bewirtschaftung, vorwiegend Beweidung, gemindert wird.

Bei der Beurteilung ökologischer Aspekte sind jedoch nicht nur die Funktionen einzelner Teilflächen für den Naturhaushalt, sondern auch die Gesamtstrukturen des entsprechenden Lebensraumes einschließlich der Besonderheiten des Landschaftsbildes zu bewerten. Im Hinblick auf diese Kriterien muß herausgestellt werden, daß das gesamte Clausmoorgebiet von der Allerniederung im Norden bis zum Allerkanal am südlichen Rand des Gebietes feingliedrig durch Hecken, Gebüsch, Raine und Gräben unterteilt ist. Diese Struktur ist, insbesondere unter dem Aspekt einer Biotopvernetzung, von hoher bis sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Zugleich prägen diese Elemente das Landschaftsbild in positiver Weise.

Darüber hinaus ist dieses Gebiet weitgehend frei von negativen Einflüssen durch die Siedlungsentwicklung; die vereinzelt vorhandenen Gehöfte, die vor allem entlang des II. Koppelweges zu beobachten sind, fügen sich harmonisch in das Landschaftsbild ein; die Entwicklung von Wohngebieten im Bereich Gifhorn-Ost wird dagegen auch künftig auf Flächen westlich der Kreisstraße 114 (Osttangente) beschränkt sein, wobei sich der Übergang zur freien Landschaft durch eine entsprechende Ortsrandeingrünung parallel zur K 114 ausbilden wird.

In Verbindung mit den dargestellten Qualitäten des Landschaftsbildes hat das gesamte Clausmoorgebiet eine außerordentlich hohe Bedeutung für die Naherholung und dient aufgrund der stadtnahen Lage als beliebtes Ziel für Spaziergänge und Radtouren. Hinsichtlich seiner Funktion für die Naherholung hat dieser Bereich nach Auffassung der Stadt Gifhorn einen deutlich höheren Stellenwert als die Fläche südlich der Bahnlinie Hannover-Wolfsburg. Daher werden die entsprechenden Darstellungen in der Beikarte 5 zum Landesraumordnungsprogramm 1994 den tatsächlichen Gegebenheiten dieser Gebiete nicht gerecht. In einer Voruntersuchung zu Umwelteffekten eines eventuellen Gewerbegebietes Clausmoor durch die Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Hannover kommt zum Ausdruck, daß hier insbesondere Konflikte mit den Schutzgütern "Landschaftsbild/Erholung" und "Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen" auftreten würden.

Aufgrund des insgesamt hohen ökologischen Stellenwertes des Clausmoorgebietes, seiner weitgehend ungestörten kleinteiligen Landschaftsstruktur und der besonderen Attraktivität als Naherholungsgebiet ist eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich sehr problematisch. Hinzu kommt, daß in diesem Gebiet

eine Reihe von landwirtschaftlichen Betrieben (teilweise Vollerwerbsbetriebe) existieren, die über Nutzflächen in unmittelbarer Umgebung der jeweiligen Hofstellen verfügen. In mehreren Fällen handelt es sich hierbei um Betriebe, die in den 50er bzw. 60er Jahren als Aussiedlerhöfe neu entstanden sind. Dies bedeutet, daß die eventuelle Realisierung eines Gewerbegebietes mit weitreichenden Veränderungen hinsichtlich der Bewirtschaftungsweise verbunden sein wird.

Langfristig ist die Stadt Gifhorn interessiert daran, gerade diesen Landschaftsraum, der im übrigen auch zu vernetzen ist mit Landschaftsbestandteilen von Wolfsburg bis Hankensbüttel, als solchen zu erhalten und nicht zu besiedeln. Dieser Raum soll so entwickelt werden, daß er nicht nur einen höheren Wert für den Naturschutz erhält, sondern wegen seiner hohen Qualität für die Naherholung auch die Attraktivität der Stadt und der Region als Wirtschaftsstandort weiter erhöht.

Eine Gewerbeansiedlung in diesem Bereich bliebe isoliert von den übrigen Gewerbegebieten Gifhorns, so daß überbetriebliche Kooperationen erschwert würden. Außerdem sind die Voraussetzungen für eine Anbindung an den ÖPNV schlecht, so daß ein sehr hoher Anteil von Pkw-Benutzern unvermeidbar wäre.

Daher wird - unter Würdigung der jeweiligen ökologischen, städtebaulichen, landwirtschaftlichen und verkehrstechnischen Belange - der Standort "Unternehmenspark Gifhorn-Süd" als günstigere Lösung angesehen, obgleich er in bezug auf den Arten- und Biotopschutz eine höhere Bedeutung als das Clausmoorgebiet hat.

Eine weitere denkbare Alternative für die Entwicklung eines Gewerbeparks ergibt sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 4: aufgrund bestehender hoher Verkehrsbelastungen im Verlauf der Hamburger Straße sowie im Zusammenhang mit einer eventuellen Ausweisung von Wohnbauflächen nördlich der Bundesstraße 188 wird auf längere Sicht eine zusätzliche Anschlußstelle an der B 4 im Bereich der Kreisstraße K 33/1 benötigt. Somit könnten die verkehrstechnischen Voraussetzungen für die Planung eines Gewerbegebietes im Umfeld einer derartigen Anschlußstelle geschaffen werden. Auch in ökologischer Hinsicht erscheint die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung in diesem Raum prinzipiell möglich, da die betreffenden Flächen weitgehend ackerbaulich genutzt werden und daher keine besonderen Qualitäten für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild aufweisen.

Für den Fall, daß eine gewerbliche Nutzung von Flächen östlich und westlich der B 4 in Betracht gezogen wird, sind umfangreiche Erweiterungen nur im westlichen Bereich möglich. Aber auch dieses Gebiet ist als potentieller Standort für die Neuansiedlung von leistungsfähigen Produktionsbetrieben wenig geeignet, da sich in geringer Entfernung Wohngebiete befinden: so beträgt der Abstand zwischen der B 4 und den Baugebieten der Ortslage Gamsen in Teilbereichen nur 500 bis 600 Meter; eine gewerbliche Nutzung innerhalb dieses Bereiches muß demzufolge auf die Wohnfunktion Rücksicht nehmen, so daß die Bandbreite möglicher Betriebstypen deutlich eingeschränkt wäre. Darüber hinaus ist die Fertigstellung einer zusätzlichen B 4-Ausfahrt eine zwingende Voraussetzung für die Ansiedlung entsprechender Unternehmen, da eine Zufahrt über die bereits heute überlastete Hamburger Straße nicht zu vertreten ist. Der voraussichtliche Zeitraum für die Planung und Ausführung des benötigten Straßenbauwerkes erscheint jedoch wegen des dringenden und kurzfristigen Bedarfs an zusätzlichen Arbeitsstätten als zu lang. Die besondere Situation bei dem größten Arbeitgeber der Region setzt aber ein rasches Handeln voraus, so daß ein Standort mit kurzfristig realisierbarer Erschließung erforderlich ist. Hinzu kommt, daß Verkehrsströme in Richtung Wolfsburg über das Tangentensystem geleitet würden (B 188 und K 114) und dabei die ohnehin stark beanspruchten Knotenpunkte (Kreuzung B 188/Hamburger Straße/Lüneburger Straße am Christinenstift sowie die Kreuzung B 188/K 114/ K 31/1) zusätzlich belastet würden.

Da Unternehmen auch die Führungsvorteile eines bereits entwickelten Standortes suchen, würde der Standort im Bereich Gamsen/Kästorf von der primär angestrebten Zielgruppe (z.B. innovative Unternehmen der Zulieferindustrie) voraussichtlich nicht angenommen werden.

Weitere Alternativen zur Standortwahl, die auch die Ansiedlung von größeren Betrieben, z. B. der Automobilzulieferbranche, ermöglichen könnten, sind in zumutbarer Entfernung zu den Wohngebieten Gifhorns nicht möglich; dies ergibt sich u. a. aus den bestehenden Landschaftsschutzgebieten, die sich im Westen bzw. im Nordosten Gifhorns bis in unmittelbare Nähe der Siedlungsbereiche erstrecken.

Bei der Prüfung potentieller Standortalternativen ist auch zu berücksichtigen, daß sich die Gemeinde Isenbüttel ebenfalls bemüht, umfangreiche Gewerbeflächen auszuweisen. Vor diesem Hintergrund wird mitunter gefordert, auf ein zusätzliches Gewerbegebiet innerhalb der Gifhorer Stadtgrenzen zu verzichten und neue Gewerbeflächen stattdessen ausschließlich am Standort Isenbüttel zu realisieren (ggfs. in Form einer gemeindeübergreifenden Kooperation bei der Planung und Realisierung). Als Vorzüge dieses Standortes gelten u. a. die günstige Erreichbarkeit des Wolfsburger VW-Werkes und die vergleichsweise geringe Beeinträchtigung ökologischer Belange. Dennoch sind derartige Überlegungen aus Gründen der Raumordnung und der Wirtschaftsförderung mit erheblicher Skepsis zu beurteilen, da eine Neuansiedlung von Unternehmen vorrangig in der Nähe größerer Wohnsiedlungsbereiche, im räumlichen Zusammenhang mit infrastrukturellen Einrichtungen der Mittelzentren sowie in günstiger Lage zu Haltepunkten des ÖPNV anzustreben ist. Weiterhin ist es sinnvoll, überbetriebliche Kontakte durch möglichst kurze Wege zu weiteren, bereits entwickelten Gewerbegebieten zu erleichtern. Schließlich muß davon ausgegangen werden, daß ein Gleisanschluß zu den vorgesehenen Gewerbeflächen in Isenbüttel nur mit erheblichem Aufwand und mit Eingriffen in vorhandene Waldflächen (Eysselgehege) realisierbar ist. Aus diesen Gründen weist der vorgesehene Standort im Norden von Isenbüttel entscheidende Nachteile gegenüber dem Gebiet "Gifhorn-Süd" auf.

Aufgrund der gewerbegebietstypischen Standortkriterien und der dargestellten Probleme im Bereich möglicher Alternativstandorte hält die Stadt Gifhorn es für notwendig, ein zusätzliches Gewerbegebiet im Bereich südlich des Bahnhofes Gifhorn zu verwirklichen. Es ist vorgesehen, vorhandene Landschaftselemente in die städtebauliche Konzeption einzubeziehen und das künftige Gewerbegebiet als "Unternehmenspark" mit einem attraktiven, durchgrüneten Gewerbebaumfeld zu gestalten.

Die Größe des geplanten Gebietes wird als ausreichend erachtet, um auf längere Sicht ein umfassendes Angebot an Gewerbeflächen für die gewünschten Zielgruppen bereithalten zu können. Es ist daher kein entscheidender Nachteil, daß diese Flächen aufgrund der politischen Grenzen nicht mehr erweiterbar sind. Vielmehr sollen Betriebe, die auf die besonderen Standortvorteile dieses Gebietes nicht angewiesen sind, an anderen geeigneten Stellen angesiedelt werden. Dies könnte mittelfristig im Bereich B4/Gamsen der Fall sein; eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan ist jedoch erst dann sinnvoll, wenn konkrete Planungen für die erforderliche B 4-Anschlußstelle vorliegen und wenn die Untersuchungen des Landschaftsplanes für die Stadt Gifhorn weiter vorangeschritten sind, um eine Entscheidung zugunsten bestimmter Flächen vorbereiten zu können.

Die Planungsziele für den Änderungsbereich in der nördlichen Iseae ergeben sich aus den bereits dargestellten Vorstellungen der Stadt zur Schaffung eines großräumigen, störungsfreien Biotopverbundsystemes. Durch ein entsprechendes Maßnahmenkonzept, das im Rahmen von Bebauungsplänen konkretisiert wird, können die Inhalte der Landschaftsschutzverordnung wirkungsvoll ergänzt werden. Hierzu zählt insbesondere die zielgerichtete Aufwertung von Teilflächen, die sich bislang als störende Einflüsse innerhalb dieses Naturraumes auswirken (siehe Anlage 1).

Planinhalte, Darstellungen

Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des geplanten Unternehmensparks Gifhorn-Süd sind 38,2 ha als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Eine Konkretisierung dieser Darstellung im Sinne einer Ausweisung von Gewerbe- bzw. Industriegebieten wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Für Teilbereiche kommt eine Festsetzung von Gewerbegebieten mit eingeschränkter Nutzung (GEE) in Betracht, soweit dies aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich ist.

Weiterhin ist davon auszugehen, daß im Bereich der dargestellten gewerblichen Bauflächen zusätzliche Verkehrsflächen sowie Festsetzungen zur Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen und Gehölzen vorgesehen werden, wenn aus dieser Flächennutzungsplanänderung Bebauungspläne entwickelt werden.

Im Nordwesten des Änderungsbereiches befindet sich eine bestehende Bebauung, die im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt wurde. Dieses Areal wurde zum besseren Verständnis der Planungszusammenhänge in die 60. Flächennutzungsplanänderung mit aufgenommen. Dabei wurde die Wohnbaufläche geringfügig in Richtung Süden ausgedehnt. Von der gewerblichen Baufläche ist dieser Bereich durch eine 50 m tiefe Grünfläche getrennt, so daß günstige Bedingungen für eine stadtstrukturell sinnvolle Gliederung und eine immissionstechnisch vorteilhafte Abschirmung entstehen.

Verkehr

Die Anbindung des geplanten Unternehmensparks an das örtliche und überörtliche Straßennetz wird durch eine neue Erschließungsstraße erfolgen, die in östlicher Richtung von der Braunschweiger Straße (ehemalige B 4) abzweigt. Die als Stichstraße konzipierte Anbindung wird etwa 300 m südlich der Wiesenstraße in die Braunschweiger Straße einmünden, so daß die angestrebte gewerbliche Nutzung nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Wohngebiet an der Wiesenstraße führen wird. Darüber hinaus wird angestrebt, eine zusätzliche Anfahrtsmöglichkeit zum Bahnhof Gifhorn über die neue Straße zu ermöglichen, wobei gegebenenfalls weitere Park+Ride-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden sollen. Die detaillierte Anordnung einer entsprechenden Zufahrt wird Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sein.

Die Stadt Gifhorn ist außerdem bemüht, durch Verhandlungen mit der Bundesbahn einen Gleisanschluß für das künftige Gewerbegebiet zu realisieren, um auch Transporte von Gütern auf dem Schienenwege zu ermöglichen. Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Gifhorn bestehen gute Voraussetzungen für die Erreichbarkeit des Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Braunschweiger Straße wird außerdem von mehreren Buslinien der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Gifhorn befahren; eine Stadtbuslinie, die zur Zeit im Probebetrieb geführt wird, stellt stündliche Verbindungen zu den Wohngebieten im südöstlichen Teil des Stadtgebietes sowie zur Innenstadt her. Über bestehende Radwege entlang der Braunschweiger Straße ist der geplante Unternehmenspark auch mit dem Fahrrad günstig erreichbar, die Innenstadt Gifhorns ist ca. 4 km entfernt, während zahlreiche Wohngebiete sogar in geringerer Distanz zum Plangebiet liegen. Eine günstige Wegeverbindung zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der Ortschaft Isenbüttel für Fußgänger und Radfahrer ergibt sich durch einen bereits bestehenden Wirtschaftsweg. Einzelheiten zur Führung des Fußgänger- bzw. Fahrradverkehrs innerhalb des Änderungsbereiches werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Im Norden des Änderungsbereiches ist eine 0,2 ha große Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Diese Ausweisung, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten ist, wurde zum besseren Verständnis der Planungsinhalte in den Änderungsbereich einbezogen.

Landespflege/Landschaftsschutz/Grünflächen

Der geplante Standort südlich der Bahnlinie Hannover-Wolfsburg steht bislang nicht unter Landschaftsschutz, besonders geschützte Biotope wurden nicht vorgefunden. Weiterhin wurde bereits an verschiedenen Stellen Grünland in Ackerland umgewandelt. Dennoch handelt es sich um ein Gebiet mit hohen ökologischen Qualitäten, so daß die Umweltverträglichkeitsstudie zu dem Ergebnis kommt, daß der beabsichtigte Eingriff bezüglich der Schutzgüter Arten und Biotope sowie Landschaftsbild/Erholung nicht ausgleichbar gemäß § 8 Abs. 2 und § 8 a BNatSchG bzw. § 10 NNatG ist; aus der Sicht der Gutachter wird empfohlen, auf die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort zu verzichten. Es wird ein Verlust wertvoller Lebensräume (Arten und Biotope) prognostiziert; die Verringerung der Artenvielfalt könne auch die Umgebung betreffen. Die Funktion des Gebietes als Nahrungs- und Rastbiotop für bestimmte Vogelarten ginge möglicherweise verloren; z. B. könne der Verlust des Nahrungsbiotopes des Weißstorches zu einer Artendegeneration führen.

Für die weitere Entscheidung seitens der Stadt sind die Bestimmungen in § 8 a Abs. 1 und § 8 Abs. 9 BNatSchG bzw. § 12 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes maßgeblich; demnach sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen; unvermeidbare Eingriffe sind in der Nähe der zerstörten Werte und Funktionen auszugleichen. Bei nicht ausgleichbaren, aber vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher angemessene Ersatzmaßnahmen durchzuführen. - Zu diesem Sachverhalt ist festzustellen, daß bei der Standortwahl für künftige Gewerbeflächen neben den ökologischen Aspekten auch andere Belange mit z.T. wesentlicher Bedeutung im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden müssen: hierzu zählen die Erschließung für den Personen- und Güterverkehr, die Anforderungen des Immissionsschutzes, eine geordnete Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung landesplanerischer Ziele und nicht zuletzt Aspekte der Wirtschaftsförderung.

Diese Inhalte sind in die Beurteilung eventueller Alternativstandorte eingeflossen. Dabei ergab sich, daß eine gewerbliche Nutzung an allen vier Standorten - wenn auch z.T. mit Einschränkungen - zwar prinzipiell denkbar ist, wobei jedoch die Eignung im Hinblick auf Neuansiedlungen von Betrieben, die bislang im Raum Gifhorn nicht präsent sind, sehr unterschiedlich zu beurteilen ist. Hierbei spielt die Lage im überörtlichen Verkehrsnetz und die räumliche Nähe zu weiteren Betrieben eine wesentliche Rolle. Aus diesen Gründen hat der Standort Gifhorn-Süd mit seiner unmittelbaren Anbindung an den Bahnhof Gifhorn und der Nachbarschaft zu weiteren Gewerbegebieten entscheidende Vorteile gegenüber den übrigen drei Bereichen. Eine sorgfältige Prüfung unter Berücksichtigung der möglichen Alternativstandorte führte somit zu der Entscheidung, daß der Bereich "Gifhorn-Süd" trotz des bestehenden ökologischen Stellenwertes als bestmöglicher Standort für die Verwirklichung des benötigten Gewerbegebietes angesehen wird. Nach Abwägung der unterschiedlichen planungsrelevanten Belange hält die Stadt Gifhorn den Eingriff in das bestehende Landschaftsbild bzw. in den Naturhaushalt für vertretbar, da den ökologischen Aspekten zwar ein hoher Stellenwert beizumessen ist, ein eindeutiger Vorrang dieser Belange jedoch nicht vorliegt. Somit ist der Eingriff zulässig; es müssen jedoch angemessene Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden, da die Beeinträchtigungen nur bedingt ausgleichbar sind. Bei der Entscheidung über künftige Maßnahmen zur Kompensation des geplanten Eingriffes und bei deren inhaltlicher Vorbereitung durch Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind

- die Auswirkungen auf bestehende Vernetzungsstrukturen,
 - die baulichen Maßnahmen innerhalb des Gebietes (z. B. Versiegelungen) und
 - die Konsequenzen für den Arten- und Biotopschutz, insbesondere durch den Verlust von Grünlandflächen bzw. durch die Teilentwertung benachbarter Wiesen,
- differenziert zu behandeln.

Hinsichtlich der Lage des Gebietes innerhalb eines überörtlich bedeutenden Vernetzungsbereiches, der u. a. die landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Bahnlinie Hannover-Wolfsburg beiderseits der Hehlenriede umfaßt, ist die angestrebte gewerbliche Nutzung vertretbar:

Der Abstand zwischen dem Gewerbegebiet "Am Allerkanal" und der Wohnbebauung in Isenbüttel beträgt derzeit etwa 700 m. Auch bei einer Realisierung des geplanten Gewerbegebietes wird diese Distanz in etwa beibehalten, so daß eine Vernetzungsfunktion der benachbarten Landschaftsschutzgebiete erhalten bleibt. Von der angestrebten gewerblichen Nutzung sind nur Teilgebiete im nördlichen Bereich dieses Vernetzungsraumes betroffen, die bereits jetzt durch Störfaktoren (Bahnhof Gifhorn mit künftiger ICE-Trasse, Gewerbegebiet "Am Allerkanal") beeinflusst sind.

Um dennoch eine Minderung entsprechender Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erzielen, bietet es sich an, eine künftige Eingrünung am südlichen Rand des Plangebietes unter besonderer Berücksichtigung landschaftsökologischer Belange zu konzipieren, so daß die Vernetzungsfunktion zusätzlich unterstützt wird. Einzelheiten hierzu werden - ebenso wie der geplante Vollzug der Eingriffsregelung - auf der Ebene künftiger Bebauungspläne behandelt.

Darüber hinaus wurden mit dieser Flächennutzungsplanänderung bereits wesentliche Voraussetzungen für die spätere Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung inhaltlich vorbereitet: Durch entsprechende Darstellungen werden im südlichen Änderungsbereich 5,5 ha als Grünflächen und 6,9 ha als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft planungsrechtlich abgesichert. Dies bedeutet, daß 23 % der Fläche des Änderungsbereiches im Süden des Bahnhofes Gifhorn für Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich der geplanten Bebauung, hier insbesondere der künftigen Versiegelung, zur Verfügung stehen werden. Bestehende Bäume und Gehölzgruppen innerhalb dieser Flächen werden zur Gliederung des Unternehmensparks beitragen und somit wichtige ökologische und gestalterische Funktionen erfüllen. In Kombination mit dem vorhandenen Grabensystem sollen neue Wasserflächen angelegt werden, die als Rückhaltesystem für das Oberflächenwasser dienen und in naturnah gestalteten Uferbereichen wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere bilden.

Diese Maßnahmen sind zur Kompensation der künftigen Flächenversiegelung und zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild geeignet. Sie können jedoch den voraussichtlichen Verlust von artenreichen Grünlandflächen nicht ausgleichen. Insbesondere für die gefährdeten Tierarten (u. a. Wiesenvögel) muß ein entsprechender, weitgehend störungsfreier Lebensraum an anderer geeigneter Stelle entwickelt und gesichert werden. Auch die Beeinträchtigungen, die sich infolge der geplanten gewerblichen Nutzung für benachbarte Grünlandflächen außerhalb des Plangebietes ergeben können, müssen durch die Entwicklung entsprechender Flächen für Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Deshalb ist vorgesehen, im Bereich der nördlichen Iseae eine großflächige Grünlandkonzeption zu verwirklichen. Hier sind bereits größere Feuchtgrünlandflächen vorhanden, die zu einem zusammenhängenden Biotopverbundsystem weiterentwickelt werden sollen. In dieser Flächennutzungsplanänderung ist ein ca. 500 ha großer Raum als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, der bereits jetzt schon vollständig als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Innerhalb dieses Bereiches sollen nach und nach vorrangig diejenigen Flächen durch die Stadt angekauft werden, die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und sich demzufolge als Störfaktoren für den umgebenden

Landschaftsraum auswirken. Es ist beabsichtigt, zusätzlich zu den Ausgleichsflächen innerhalb des geplanten Unternehmensparks (ca. 12.4 ha), Flächen im Bereich der Iseae extensiv zu bewirtschaften oder Ackerflächen in Grünland umzuwandeln. Die entsprechenden Flächen sind für die Landwirtschaft wegen ihrer teilweise geringen Bodengüte und wegen der großen Entfernung zu den Hofstellen nur von geringer Bedeutung.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen wird die Landschaftsschutzverordnung wirkungsvoll ergänzt; zugleich ergeben sich günstige Voraussetzungen für die Entwicklung eines großen zusammenhängenden Lebensraumes bzw. Nahrungsbiotops für die im Bereich südlich des Bahnhofes Gifhorn gefährdeten Tierarten. Einzelheiten zum Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt. Dabei werden u. a. genaue Festsetzungen über die Abgrenzung der Flächen für Ersatzmaßnahmen und detaillierte Aussagen über die durchzuführenden Maßnahmen erarbeitet. Eine abschließende Klärung über den erforderlichen Umfang entsprechender Flächen in Abhängigkeit der Zielerfüllungsgrade wird daher erst erfolgen, wenn der notwendige Grunderwerb gesichert ist. Mit der Darstellung eines ca. 500 ha großen Gebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde ein relativ großer Bereich für die Entwicklung künftiger Ersatzmaßnahmen abgesteckt, wobei die vorgesehenen Maßnahmen schwerpunktmäßig im nordwestlichen Teil des Gebietes verwirklicht werden sollen; hier kann an bestehende Grünlandnutzungen und insbesondere an die Maßnahmen des Ise-Projektes angeknüpft werden, so daß ein großräumiger Lebensraumkomplex entsteht. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, daß innerhalb des Änderungsbereiches "Nördliche Iseae" genügend Flächen für den voraussichtlichen Kompensationsbedarf zur Verfügung gestellt werden können; entsprechende Zweifel aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde werden daher als unbegründet angesehen. Selbst wenn sich bei detaillierter Prüfung herausstellen sollte, daß die angestrebten Zielerfüllungsgrade nicht vollständig erreicht werden können, besteht die Möglichkeit, weitere geeignete Flächen auf Bebauungsplanebene auszuwählen, die ggfs. außerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung liegen.

Für den bestehenden Torfabbau am östlichen Rand des Plangebietes wirkt sich die geplante Darstellung nicht negativ aus. Die beabsichtigte Ausweisung unterstreicht dagegen, daß nach Beendigung des Torfabbaus eine Renaturierung dieser Flächen anzustreben ist.

Der im Änderungsbereich südlich des Bahnhofes Gifhorn bestehende Sportplatz ist auch innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig. Auf eine gesonderte Darstellung als Grünfläche mit einer entsprechenden Zweckbestimmung, wie sie im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten ist, kann daher verzichtet werden.

Die im bisherigen Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellte Grünfläche mit dem Planungsziel "Jugendzeltplatz" erscheint im Eingangsbereich des nunmehr geplanten Gewerbegebietes als wenig sinnvoll. Es ist daher vorgesehen, geeignete Alternativstandorte für die angestrebte Ausweisung eines Jugendzeltplatzes zu untersuchen, damit während der Konkretisierung der Planung für den Unternehmenspark Gifhorn-Süd ein entsprechendes Gelände bereitgestellt werden kann.

Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Planungsziele für die beiden Änderungsbereiche sind notwendigerweise mit einer längerfristigen Reduzierung landwirtschaftlicher Flächen verbunden. In Anbetracht der gegenwärtigen Tendenz zur Stilllegung von Betriebsflächen und zur Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben ist dies jedoch für die Belange der Landwirtschaft nicht unbedingt eine negative Entwicklung. Es muß allerdings

sichergestellt sein, daß eine dauerhafte Erhaltung und Entwicklung leistungsfähiger Betriebsstandorte möglich ist.

Für das Gebiet Gifhorn-Süd zeichnet sich ab, daß ein großer Teil der betroffenen Eigentümer zu einem Verkauf von Flächen bereit ist. Eine Gefährdung für die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe ist daher nicht anzunehmen.

In diesem Zusammenhang sind jedoch auch Auswirkungen auf benachbarte Flächen zu berücksichtigen; bislang gehören sowohl die geplanten Gewerbeflächen als auch die südlich angrenzenden Bereiche auf Isenbütteler Gebiet zum Bewässerungsverband Isenbüttel. Durch vorübergehende Überstauungen erfolgt eine Bewässerung dieses Areals. Dies wird auf denjenigen Flächen innerhalb des Verbandsgebietes, die auf Isenbütteler Gebiet liegen und von der angestrebten Gewerbenutzung nicht betroffen sind, auch künftig möglich sein: durch einen Ableitungsgraben unmittelbar südlich des geplanten Gewerbegebietes kann das im Verlauf der Hehlenriede aufgestaute Wasser abgeleitet werden; eine detaillierte Klärung hinsichtlich künftiger Möglichkeiten zur Bewässerung der Flächen auf Isenbütteler Gebiet und zur Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes wird im Rahmen der Erarbeitung von Bebauungsplänen herbeigeführt.

Vorbehalte aus der Sicht der Landwirtschaft wurden gegen die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erhoben, wobei sich die Einwände primär auf Flächen in der Nähe der Ortslagen Gamsen und Kästorf bezogen. Hierzu ist festzustellen, daß aus der beabsichtigten Darstellung keine Eingriffe in die bestehende landwirtschaftliche Nutzung resultieren. Es wird vielmehr die Absicht verdeutlicht, die nördliche Iseae als Schwerpunktgebiet für Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung auszuweisen. Durch die Reduzierung dieses Änderungsbereiches von ursprünglich 1125 ha auf ca. 500 ha wurde den Bedenken seitens der Landwirtschaft weitgehend entsprochen.

Die konkrete Umsetzung dieses Zieles wird schrittweise, z.B. auf der Grundlage entsprechender Bebauungspläne, erfolgen. Dabei sollen nur diejenigen Flächen in Anspruch genommen werden, die seitens der Stadt freihändig erworben werden können.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen/Hochwasserschutz

Es ist vorgesehen, das neue Gewerbegebiet an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich Braunschweiger Straße/Waldriede/Wiesenstraße anzubinden. Hinsichtlich der Ableitung des Oberflächenwassers soll das vorhandene Grabensystem durch Wasserflächen ergänzt werden, die u. a. zur Regenwasserspeicherung dienen. Über bestehende Vorfluter wird eine weitere Ableitung zur Hehlenriede bzw. zum Allerkanal erfolgen. Bisher werden auch Teilflächen des Plangebietes überschwemmt, wenn die Hehlenriede Hochwasser führt; insofern wird sich eine gewisse Reduzierung des Ausbreitungsgebietes für Hochwasser ergeben, wenn die Planung realisiert wird. Allerdings ist das Gefälle der Hehlenriede zwischen der Ortschaft Isenbüttel und der ehemaligen B 4 so groß, daß ein Rückstau des Hochwassers in bebaute Gebiete nicht zu erwarten ist. Nähere Einzelheiten über die erforderliche Kapazität des Entwässerungssystems und zum Schutz des Gebietes vor Hochwasser aus der Hehlenriede werden im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen festgelegt.

Entsprechend einer Anregung der Ferngas Salzgitter GmbH wurde eine Erdgasleitung, die den Geltungsbereich in der nördlichen Iseae berührt, in der Planzeichnung dargestellt.

Flächenbilanz:

Änderungsbereich südlich des Bahnhofes Gifhorn:

Gewerbliche Bauflächen:	38,2 ha
Wohnbauflächen	3,0 ha
Straßenverkehrsflächen	1,2 ha
Bahnanlagen	0,2 ha
Grünflächen	5,5 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6,9 ha

	55.0 ha

Änderungsbereich in der nördlichen Iseae:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft ca. 500 ha

Gifhorn, den 03.11.1994



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor

Unternehmenspark "Gifhorn-Süd"

hier: Entwicklung eines Konzeptes für Ersatzmaßnahmen

Anlage 1

Zum Erläuterungs-
bericht

60. Änderung FNP

Mit der für das Plangebiet durchgeführten Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) "Unternehmenspark Gifhorn-Süd" wurden die voraussehbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das geplante Gewerbe- und Industriegebiet erfaßt.

Nach intensiver Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushaltes und anschließender ökologischer Risikoeinschätzung gelangt die Studie zu dem Ergebnis, daß erhebliche Beeinträchtigungen für den gesamten Naturhaushalt im Untersuchungsraum bestehen. In der UVS werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter

- Boden
- Grundwasser
- Oberflächengewässer
- Klima/Luft
- Arten und Biotope
- Landschaftsbild/Erholung

im einzelnen beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Minderung, zur Minimierung und zum Ausgleich vorgeschlagen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen am Eingriffsort ist Teil des vorliegenden Konzeptes zur Kompensierung des Eingriffes im Plangebiet.

Hinsichtlich der Schutzgüter "Arten und Biotope" und "Landschaftsbild/Erholung" sind nach der UVS die zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar.

Die nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen im Bereich des Schutzgutes "Arten und Biotope" und "Landschaft/Erholung" werden in der UVS in einer Risikoeinschätzung näher erläutert. Hinsichtlich des Schutzgutes "Arten und Biotope" wird besonders die befürchtete Dezimierung von Wiesenvogelarten und insbesondere des Weißstorches betont.

Nach dem Entwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn ist die Ise-Niederung von vorrangiger Bedeutung für Maßnahmen zur Entwicklung und Sicherung der Avifauna. Aus fachlicher Sicht ist es also folgerichtig, den Ersatz für die zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes in der Iseniederung östl. der Ortsteile Gamsen und Kästorf vorzusehen. Dort ist beabsichtigt, zusammenhängende und störungsfreie Bereiche zu sichern. Der Storch- und Wiesenvogelschutz wird dort im Vordergrund stehen.

Die 60. F-Planänderung umfaßt den Bereich "Nördliche Iseae", in dem die Ersatzmaßnahme durchgeführt werden soll. Das Plangebiet ist ca. 500 ha groß und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Es ist Teil des Landschaftschutzgebietes "Ostheide" und umfaßt ebenfalls Flächen an der Ise, die Bestandteile des Iserevitalisierungsprojektes der Aktion Fischotterschutz sind.

Auf den Flächen im Bereich der 60.- F-Planänderung werden - neben der Ersatzmaßnahme für den geplanten Unternehmenspark Gifhorn-Süd - weitere künftig erforderlich werdende Ersatzmaßnahmen konzentriert. In Abstimmung und Zusammenarbeit mit dort landwirtschaftlich tätigen Betrieben und unter Beachtung der Aufgaben und Zielsetzungen zuständiger Behörden sowie Naturschutzverbänden ist Planungsziel, den gesamten Bereich durch landschaftspflegerische Maßnahmen so aufzuwerten, daß ein Raum hoher ökologischer Qualität entsteht. Durch Grunderwerb der Stadt Gifhorn und entsprechende Festsetzungen in

den jeweils aufzustellenden Bebauungsplänen wird gewährleistet, daß die dem Raum zukommenden ökologischen Funktionen langfristig erhalten werden.

Die Planung der Ersatzmaßnahme für das vorgesehene Gewerbe- und Industriegebiet orientiert sich in erster Linie an den Ergebnissen und Vorgaben der Umweltverträglichkeitsstudie "Unternehmenspark Gifhorn-Süd". In dieser Studie sind die zu ersetzenden Funktionen und Werte des Naturhaushaltes aufgeführt. Gleichzeitig werden auch ökologische Gegebenheiten im Ersatzraum berücksichtigt, die nicht beeinträchtigt, sondern gefördert werden sollen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere das Vorkommen des Brachvogels und anderer Wiesenvögel zu nennen.

Durch die Verordnung zum LSG "Ostheide" wird die ordnungsgemäße Landwirtschaft nicht eingeschränkt. Naturschutzrechtlich ist daher der Umbruch von Grünland in Acker zulässig, aus landwirtschaftlicher Sicht in Abständen auch erforderlich und wird, wie Beobachtungen zeigen, auch durchgeführt. Derartige Umwandlungen von Wiesen und Weiden in Ackerland haben jedoch für Pflanzen und Tierarten dramatische und weitreichende Auswirkungen. Die langfristige Bestandssicherung des Grünlandes bedeutet hingegen eine nachhaltige Stabilisierung des Ökosystems und stellt insofern bereits eine deutliche Wertverbesserung für Natur und Landschaft dar.

Neben diesen sichernden Maßnahmen der Stadt durch Flächenankäufe werden durch landschaftspflegerische Maßnahmen die Biotopstrukturen weiter aufgewertet, so daß ein ökologisch zusammenhängender und weitgehend störungsfreier Bereich entsteht. Hierzu gehören Maßnahmen wie die Rückführung von Acker in Grünland, eine partielle Wiedervernässung ausgewählter Bereiche, die Anlage von Tümpeln sowie das Anpflanzen von Gehölzen, Strauchgruppen und Hecken. Die Verbesserung und Stabilisierung der Lebensbedingungen bereits ansässiger Wiesenvögel sowie das Angebot eines Nahrungsbiotopes für den Storch ist vorrangiges Ziel des Ersatzmaßnahmenkonzeptes.

Für die quantitative Bewertung + Berechnung der Ersatzmaßnahme aus Anlaß der Planung des Gewerbegebietes Gifhorn-Süd sind die umfangreichen Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen einzubeziehen, die bereits am Eingriffsort eingeplant sind. In einem parallel zum B-Plan "Unternehmenspark Gifhorn-Süd" zu erstellenden Grünordnungsplan werden diese Maßnahmen näher konkretisiert.

Auswirkungen des Unternehmensparks auf die umgebenden Flächen sind trotz intensiver grünplanerischer Maßnahmen, wie die Anlage eines Grüngürtels, und Abschirmung des Gebietes nach außen durch eine standortgerechte Bepflanzung, nicht auszuschließen. In vergleichbarer Weise werden aber auch positive Auswirkungen der Ersatzflächen im Bereich der Iseae erwartet. Dies umso mehr, wenn ökosystemfremde Flächen (z.B. Ackerflächen, aber auch intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen) als Ersatz herangezogen und entsprechend umgestaltet werden und so ihre störende Wirkung verlieren. Ebenfalls ökologisch positive Effekte werden von zusammenhängenden größeren Arealen erwartet, die unter landschaftspflegerischen Gesichtspunkten entwickelt werden. Diese beiden Aspekte werden daher auch bei der Auswahl der Ersatzflächen berücksichtigt, um auch die mögliche Auswirkungen des Gewerbe- und Industriegebietes auf benachbarte Flächen zu kompensieren.

Die Ermittlung der Ersatzflächen, Detailuntersuchungen und -planungen zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen auf der Ebene der jeweiligen Bebauungsplanverfahren.