

Erläuterungsbericht zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes (Feuerwehr Neubokel) - Teilplan 4

A) Allgemeines

Anlaß der Planung

Im Rahmen des geplanten Neubaus des Feuerwehrgebäudes in Neubokel wird es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn zu überarbeiten und in Teilen zu ändern sowie einen Bebauungsplan aufzustellen. Da der wirksame Flächennutzungsplan in dem betreffenden sowie umgebenden Bereich zum Teil nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspricht, wird der Änderungsbereich sinnvollerweise entsprechend großräumig gefaßt.

Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches

Das Plangebiet wird im Westen und Südwesten durch die Dorfstraße und im Norden durch den Alten Kirchweg begrenzt. Im Osten verläuft die Grenze entlang eines Stichweges sowie entlang des Grabens und des Weges „Im Grund“. Südlich an das Plangebiet grenzt eine Waldfläche an. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 9,87 ha.

Entlang des alten Kirchweges im Norden sowie entlang der Dorfstraße, der Straße Am Friedhof und im Bereich des Sportweges besteht Wohnbebauung mit einigen landwirtschaftlichen Hofstellen. In Ost-West-Richtung durch den Geltungsbereich verläuft eine Grünachse, die geprägt ist durch die Sportanlagen des Ortes, durch Wiesenflächen und Nutzgärten sowie durch den mit markanten Eichen bestandenen Bereich des Dorfgemeinschaftshauses am Schäferdamm.

Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig weist dem östlichen Plangeltungsbereich die Zweckbestimmung „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“ zu. Der Bereich liegt außerdem im vorgesehenen Wasserschutzgebiet der Zone III a. Entsprechend eines Musterverordnungstextes der Bezirksregierung Braunschweig von 1993 sind für diese Zone die dort näher bezeichneten Auflagen und Verbote zu berücksichtigen. Nutzungen, die diesen Bestimmungen entgegenstehen, sind durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht vorgesehen.

Die Waldfläche im südöstlichen Plangebiet ist im RROP als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft eingestuft. Dem wird in der 81. Flächennutzungsplanänderung durch die Änderung der Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für Wald“ Rechnung getragen.

Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Bereich der bebauten Ortslage ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn von 1977 als Dorfgebiet dargestellt, der Bereich der Nutzgärten und Wiesen ist zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft sowie im nordöstlichen Teil als Dorfgebiet dargestellt. Die Flächen der Sportanlagen und des Dorfgemeinschaftshauses sind als öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz sowie Spielplatz ausgewiesen. Der südlich angrenzende Wald ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Sonstige Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 empfiehlt für die vorhandenen Grünlandbereiche innerhalb des Plangebietes aufgrund deren Bedeutung insbesondere für das Ortsbild den Erhalt und die Pflege dieser Freiflächen. Die Begrenzung der Siedlungsentwicklung im derzeitigen Zustand wird für erforderlich erachtet.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 wird der gesamte Bereich als Biotoptyp „Grünland“ mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beschrieben.

Der Dorferneuerungsplan der Stadt Gifhorn von 1998 stellt den o.a. Grünlandbereich als kleinräumig strukturiert und - aufgrund seiner Bedeutung - von Bebauung freizuhaltenen Bereich dar.

Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sollen zum einen die planungsrechtlichen Grundlagen für den neuen Feuerwehrstandort geschaffen werden. Zum anderen sollen die teilweise überholten Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes den aktuellen Gegebenheiten angepaßt werden. Darüber hinaus sollen für das Dorf Neubokel wichtige Grünlandbereiche in ihrer derzeitigen Struktur und Bedeutung gesichert werden und damit die Empfehlungen des Dorferneuerungsplanes von 1998 berücksichtigt werden.

Für das neue Feuerwehrgebäude wurden von der Verwaltung mehrere mögliche Standorte untersucht. Außerdem wurden diese im Rahmen der zur Zeit in Neubokel durchgeführten Dorferneuerung mit den Beteiligten im Arbeitskreis diskutiert und im Dorferneuerungsplan Neubokel von 1998 behandelt. Insgesamt wurden mehr als 10 Standorte hinsichtlich der erforderlichen Kriterien wie Größe, Lage und Verfügbarkeit der Flächen geprüft und bewertet. Obwohl andere Standorte, wie z.B. am nördlichen Ortseingang, geeignet gewesen wären und favorisiert wurden, erwies sich jedoch nur der vorgesehene Standort als kurzfristig verfügbar. Alle übrigen Standorte scheiterten im Rahmen der Verhandlungen mit den Eigentümern so daß die Feuerwehr nunmehr auf der vorgesehenen Fläche realisiert werden soll.

Darüberhinaus bietet der gewählte Standort die Möglichkeit, die nördlich angrenzenden Grünlandflächen in den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung einzubeziehen und hierüber planerisch in ihrem Bestand zu sichern. Dies trifft ebenfalls auf die für die vorgesehene Bebauung erforderliche Ausgleichsfläche zu, die gesichert und aufgewertet werden soll, so daß sich insgesamt eine Verbesserung der ökologischen Situation der Ortslage Neubokel ergibt.

B) Darstellungen

Gemischte Bauflächen (M)

Die vorhandene Bebauung südlich entlang des Alten Kirchweges sowie zwischen Dorfstraße und Sportplatz bzw. Wald wird als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Konkretisierung als Dorfgebiet erfolgt auf der Stufe des Bebauungsplanes. Hiermit wird der dörflichen Lage und Struktur der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind diese Flächen als Dorfgebiete ausgewiesen, so daß diesbezüglich keine Nutzungsänderungen stattfinden.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden den vorhandenen dörflichen Strukturen angemessen festgeschrieben. Für die bereits bebauten Bereiche treten somit keine Änderungen ein, und für die geplante Bebauung kann hierdurch eine der Dorflage angepaßte Bauweise sichergestellt werden. Auf Grund der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erhobenen Bedenken wurde die Darstellung „gemischte Bauflächen“ entlang des Alten Kirchweges bereits um 15 m zu Lasten der privaten Grünflächen nach Süden verschoben. Hierdurch wird den privaten Belangen einer künftigen Entwicklung auf den Grundstücken Rechnung getragen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bereich der Sportanlagen wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Sportanlagen, Spielanlagen) ausgewiesen. Die derzeitige Flächennutzungsplan-Darstellung gibt hierfür eine öffentliche Grünfläche (Sportanlagen) sowie im südwestlichen Bereich einen Spielplatz an. Diese Darstellungen werden durch die 81. Flächennutzungsplanänderung modifiziert.

Das Areal des Dorfgemeinschaftshauses mit Schießstand am Schäferdamm wird ebenfalls als „Fläche für Gemeinbedarf“ (Gemeinschaftshaus und Festplatz, Sportanlagen sowie sozialen Zwecken dienende Einrichtungen) dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich teilweise als Dorfgebiet, als Fläche für die Landwirtschaft sowie als öffentliche Grünfläche, Sportanlagen dargestellt und entspricht somit nicht den aktuellen Gegebenheiten. Das geplante Feuerwehrgrundstück wird als „Fläche für Gemeinbedarf“ (Feuerwehr) dargestellt. Derzeit ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (hofnahe Weidefläche), ebenso wie das westlich angrenzende Grundstück, das zukünftig als private Grünfläche dargestellt wird.

Private Grünflächen

Zwischen den zukünftigen Gemeinbedarfsflächen und der Bebauung entlang des Alten Kirchweges wird der Bereich der vorhandenen Nutzgärten und Wiesen als private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Nutzgärten, Wiesen und Weiden“ dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan weist hierfür teilweise Dorfgebiet, teilweise Flächen für die Landwirtschaft aus.

Durch diese Darstellungsänderung wird der besonderen Bedeutung dieser innerörtlichen Grün- und Freiflächen für die Dorfökologie und die Gestaltqualität des dörflichen Ortsbildes Rechnung getragen. Um die Funktionen dieser Flächen auch in Zukunft aufrechterhalten zu können, wird eine Darstellungsänderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich. So wird insbesondere die bisherige Darstellung der im Nordosten sowie im Nordwesten des Plangebietes gelegenen Flächen als Dorfgebiet zugunsten der Grünflächendarstellung teilweise zurückgenommen bzw. modifiziert. Hierdurch soll der Grünbereich in seinem derzeitigen Zustand aus ökologischen Gründen erhalten und eine mögliche Bebauung und somit Zerstörung dieser Flächen und ihrer Funktionen vermieden werden. Der hier befindliche Grünlandkomplex stellt mit seinen dorfgemäßen Nutzgärten und kleinen beweideten Grünlandflächen (Schafe, Ziegen) für die dörfliche Fauna und Flora sowie für das Dorfbild und das Dorfgefüge eine besonders hohe Wertigkeit dar.

Der Erhalt der Freiraumsituation im Bereich dieser zentralen innerörtlichen Grünachse mit Nutzgarten- und Weidenkomplex wurde daher auch als wichtiges Ziel im Rahmen der zur Zeit in Neubokel durchgeführten Dorferneuerung formuliert und im vom Rat der Stadt Gifhorn beschlossenen Dorferneuerungsplan festgelegt.

Flächen für Wald

Die vorhandene Waldfläche im Südosten des Geltungsbereiches wird als solche im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie war bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und entspricht somit nicht den aktuellen Gegebenheiten sowie den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im östlichen Plangeltungsbereich wird eine Grünlandfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch diese Flächennutzungsplanänderung vorbereitet wird, soll diese Fläche in ihrer Funktion erhalten und ökologisch aufgewertet werden (s. hierzu C) Naturhaushalt).

Belange der Landwirtschaft

Bei den im Geltungsbereich liegenden, im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft handelt es sich überwiegend um Grünlandflächen wie Wiesen, Weiden und dörfliche Nutzgärten. Diese Flächen sollen im Wesentlichen in ihrem Bestand erhalten werden und werden daher als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „dörfliche Nutzgärten, Wiesen und Weiden“ dargestellt (s. auch unter B) Private Grünflächen).

Der Bereich des Dorfgemeinschaftshauses sowie des Festplatzes ist ebenfalls im wirksamen Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Diese Darstellung wird ebenso wie die im Südosten des Geltungsbereiches liegende Waldfläche den tatsächlichen Nutzungen entsprechend geändert. Negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft haben diese Änderungen nicht, da die betreffenden Flächen nicht mehr als landwirtschaftliche Nutzflächen (z.B. zum Ackerbau) genutzt werden.

Erschließung / Verkehr / Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich ist bereits ein leistungsfähiges Verkehrs- und Versorgungsnetz vorhanden, das lediglich im Bereich der vorgesehenen Neubebauung erweitert wird.

C) Naturhaushalt

In dem westlich an den bestehenden Sportplatz angrenzenden Areal befindet sich derzeit eine Grünlandfläche, die als Pferdeweide genutzt wird. Die Bedeutung dieser Fläche für den Arten- und Biotopschutz ist als mittel zu bewerten. In Bezug auf die Schutzgüter „Luft“ und „Wasser“ kommt diesem Bereich eine mittlere Bedeutung zu; das Schutzgut „Boden“ wird durch die vorgesehene Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung beeinträchtigt. Der Erlebniswert des Landschaftsbildes in diesem Bereich wurde im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 als hoch bewertet.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 empfiehlt insbesondere für die von der geplanten Neubebauung betroffenen Flächen den Erhalt und die Pflege der das Ortsbild besonders prägenden Grün- und Freiflächen und hält die Begrenzung der Siedlungsentwicklung auf die bestehende Bebauung für erforderlich. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 stellt die gesamte vorhandene Grünachse als Biotoptyp „Grünland“ mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Neben der Sicherung des Sportplatzes als öffentliche Grünfläche wird im Maßnahmen- und Entwicklungsplan für den östlichen Plangeltungsbereich die Sicherung der Grünlandnutzung empfohlen.

Zugunsten des für Neubokel dringend notwendigen Neubaus einer leistungsfähigen Feuerwehr an diesem Standort wird dieser öffentliche Belang jedoch höher eingestuft und das Interesse der Dorfökologie und des Landschaftsschutzes in diesem räumlichen Teilbereich als nachrangig erachtet. Gesamtheitlich betrachtet ergibt sich durch die Sicherung und Aufwertung der benachbarten Grünlandflächen für den Ort

Neubokel und dessen Dorfökologie letztlich sogar eine Verbesserung der heutigen Situation.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten wird durch die 81. Flächennutzungsplanänderung und die damit initiierte Neubebauung, die zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führt, ein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn vorbereitet, der gemäß § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und soweit möglich auszugleichen ist. So ist u. a. vorgesehen, eine östlich an den Sportplatz grenzende Fläche in ihrer Grünlandstruktur zu sichern und durch geeignete Maßnahmen ökologisch aufzuwerten. Näheres hierzu ist im Bebauungsplan Nr. 9 „Feuerwehr“, Ortschaft Neubokel, der parallel zu diesem Verfahren erstellt wird, wie folgt geregelt:

Auf einem ca. 1.500 m² großen Bereich im nördlichen Teil der Fläche soll eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese mit alten Obstbaumsorten angelegt werden. Der verbleibende, größte Teil der Fläche soll in seinem derzeitigen Bestand als Grünlandfläche erhalten werden, da ihm bereits zum heutigen Zeitpunkt aus ökologischer Sicht eine hohe Bedeutung zukommt. Darüber hinaus werden der westlich an den Sportplatz grenzende Gehölzstreifen in seinem Bestand gesichert und weitere Pflanzgebote festgelegt.

D) Immissionsschutz / Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Feuerwehr“, Ortschaft Neubokel, wurde hinsichtlich der benachbarten Flächennutzungen von Wohnbebauung und Sport- sowie Freizeiteinrichtungen ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Als Ergebnis dieses Gutachtens ist festzustellen, daß bei der gegenwärtigen Situation die nach der 18. BImSchVO (Bundesimmissionsschutzverordnung) einzuhaltenen Richtwerte für „Dorfgebiete“ an der geplanten Bebauung geringfügig überschritten werden. Um hier mögliche Konflikte zu vermeiden, wurde mit dem Betreiber der Sportanlage geregelt, daß die Nutzung der Sportanlageanteile, von denen die relevanten Lärmemissionen ausgehen, entsprechend geändert wird. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden vorgesehen, so daß die anzuwendenden Schallrichtwerte sicher eingehalten werden können.

E) Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner-, Winkeler-, Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“. Mit der Darstellung der westlich benachbarten Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird dem Rechnung getragen.

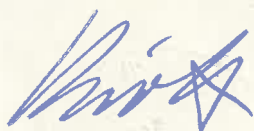
Im Plangebiet liegt eine verfüllte Erdgas- bzw. Erdölbohrung (Gifhorn 71; Rechtswert 3600265, Hochwert 5818520) Die Bohrung hat einen Schutzkreis von $r = 5$ m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf. Maßnahmen in diesem Bereich sind nur in Abstimmung mit dem zuständigen Bergamt durchzuführen.

Entlang des Grabens, der durch das Plangebiet verläuft, ist entsprechend der „Schau- und Unterhaltungsordnung für Gewässer III. Ordnung“ des Landkreises Gifhorn ein 5 m breiter Streifen für die Gewässerunterhaltung freizuhalten.


F) Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 98.700 m ²	
<u>bisherige Darstellungen:</u>		
Dorfgebiet	ca. 48.500 m ²	
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 28.710 m ²	
öffentliche Grünflächen / Sportanlagen	ca. 21.490 m ²	
<u>zukünftige Darstellungen:</u>		
Dorfgebiet	ca. 46.700 m ²	
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 26.560 m ²	
davon: • Feuerwehr		ca. 1.000 m ²
• kulturelle und soziale Zwecke, Sportanlagen		ca. 7.310 m ²
• Sport- und Spielanlagen		ca. 18.250 m ²
Flächen für Wald	ca. 3.370 m ²	
private Grünflächen	ca. 14.610 m ²	
Flächen für Naturschutz (Ausgleichsmaßnahmen)	ca. 7.460 m ²	

Gifhorn, den 13.12.1999



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor