

# Raumordnungsverfahrens „Ferienhausgebiet an der Ise“

Unterlagen zur  
Prüfung der Erforderlichkeit  
des ROV's gemäß §14  
Absatz 1 Satz 1 NROG

## Dokumente:

### Landesplanerische Stellungnahme

Anlagen:

- Ergebnisniederschrift der Antragskonferenz vom 25.08.2011
- Gesprächsvermerk des Abstimmungstermin zwischen Landwirtschaft und Vorhabenträger
- Bestätigung des Vorhabenträgers zur Umsetzung der getroffenen Vereinbarungen mit der Landwirtschaft
- Stellungnahme LK Gifhorn, Untere Naturschutzbehörde
- Konzept hinsichtlich der Umsetzung der naturschutzfachlichen Anforderungen vom Büro Knoblich

Besitzunternehmen Frank Werner  
Bromer Straße 4  
38518 Gifhorn

2.5.11

Herr Menzel

2 42 62-26

30.11.2011

**Gepplanter Bau eines Ferienhausgebietes an der Ise in der Stadt Gifhorn durch das  
Besitzunternehmen Frank Werner  
Prüfung der Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage der von Ihnen am 14.07.2011 überreichten Antragsunterlagen (s. Anlage), der am 25.08.2011 gemäß § 14 Abs. 1 NROG durchgeführten Antragskonferenz, den hierzu eingegangenen Stellungnahmen sowie des zusätzlich erfolgten Abstimmungstermins „Landwirtschaft“ am 23.09.2011 habe ich die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens nach § 15 Abs. 4 ROG und § 13 Abs. 3 NROG geprüft. Danach habe ich als Untere Landesplanungsbehörde für das o.g. Vorhaben wie folgt entschieden:

- I. Die Prüfung der Erforderlichkeit gemäß § 15 Abs. 1 Satz 4 i.V.m. § 13 Abs. 3 NROG hat ergeben, dass für das oben benannte Vorhaben auf ein Raumordnungsverfahren gemäß § 15 ROG und § 12 ff. NROG verzichtet werden kann.**
- II. Das Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.**
- III. Die Erfordernisse der Raumordnung sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen.**
- IV. Die in dieser landesplanerischen Stellungnahme formulierten Maßgaben sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.**
- V. Die vorliegende raumordnerische Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf das durch die Unterlagen zur Antragskonferenz beschriebene Vorhaben. Bei einer wesentlichen Änderung ist das Vorhaben einer erneuten raumordnerischen Prüfung zu unterziehen.**

## **Maßgaben:**

### Erholung und Tourismus

- Für das Vorhaben ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Landwirtschaftskammer, dem Landvolk Gifhorn-Wolfsburg e.V. und Vertretern der örtlichen Landwirtschaft ein erholungs- und tourismusorientiertes Besucherlenkungskonzept zu erarbeiten.

### Landwirtschaft

- Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen durch das Vorhaben ist zu minimieren. Rechtlich gebotene Kompensationsleistungen sind so weit wie möglich auf dem Vorhabengebiet durchzuführen. Die Erarbeitung des Kompensationskonzeptes soll in enger Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer, dem Landvolk Gifhorn-Wolfsburg e.V. und Vertretern der örtlichen Landwirtschaft erarbeitet werden.
- Nachteilige Eingriffe in landwirtschaftliche Infrastrukturen (u.a. Wirtschaftswege, Beregnungsanlagen) sind zu vermeiden bzw. zu minimieren.
- Die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Nutzflächen ist zu gewährleisten.
- Die Nutzbarkeit des von der lichtsignalisierten Kreuzung am westlichen Rand verlaufenden sowie des am Nordrand des Ferienparks verlaufenden Erschließungswegs für den landwirtschaftlichen Verkehr ist zu beachten.
- Unbeachtlich der voranstehenden Maßgaben sind die auf dem Abstimmungstermin am 23.09.2011 getroffenen Vereinbarungen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (s. Anlage: Aktenvermerk Landvolk Gifhorn-Wolfsburg e.V. vom 05.10.2011).

### Natura 2000, Natur und Landschaft

- Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Ise mit Nebenbächen“ ist gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG und § 26 NAGBNatSchG im Bauleitplanverfahren zu prüfen.
- Die naturschutzfachlichen Anforderungen sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren auf Grundlage der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn vom 01.09.2011 im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

### Verkehr

- Die verkehrliche Erschließung des Ferienparks erfolgt über die lichtsignalisierte Kreuzung.
- Die Bauverbotszone entlang der B 188 ist einzuhalten.

## **Begründung:**

Meine Ermessensentscheidung auf Verzicht eines Raumordnungsverfahrens (ROV) begründe ich auf der Grundlage des § 15 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) und des § 13 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) i.V.m. Nr. 2.3 den Verwaltungsvorschriften zum NROG (VV-NROG gemäß RdErl. d. ML v. 29. 5. 2008) im Einzelnen wie folgt:

### Sachverhalt

Das Besitzunternehmen Frank Werner aus Gifhorn (im Folgenden: Vorhabenträger) plant als Grundstückseigentümer nördlich der Bromer Straße (B 188) am Ortsrand von Gifhorn ein Ferienhausgebiet. Das Vorhaben mit einer Gesamtgröße von ca. 14,6 ha umfasst eine Ferienhausanlage sowie ein Hotel. Beabsichtigt ist eine Anlage von 46 eingeschossigen Doppelferienhäusern unterschiedlicher Größe; für das als dreigeschossigen Bau vorgesehene Hotel wird eine Kapazität von ca. 300 Betten angestrebt. Dem Hotelkomplex soll ein Restaurant angeschlossen werden. Das Ensemble ergänzen kleine, eingeschossige Versorgungs- und Nebeneinrichtungen. Der Gesamtcharakter des Vorhabens soll sich durch Ruhe und Erholung auszeichnen. Dies soll durch die Einrichtung kleinteiliger Wege bzw. Plätze sowie die Auslagerung des ruhenden Verkehrs erreicht werden. Für den ruhenden Verkehr sind ca. 200 Pkw- und 4 Busstellplätze an der südwestlichen Zufahrt zum Gelände vorgesehen. Das Gebiet selbst soll weitestgehend vom Autoverkehr freigehalten werden. Die Freiraumgestaltung der Anlage soll sich an der Landschaft der Südheide orientieren und daher als Dünenlandschaft hergestellt werden. Vorgesehen sind Heide- und Moorbereiche, die durch Gehölzstrukturen sowie mehrere Teiche unterschiedlicher Größe durchzogen und strukturiert werden. Der Bereich zwischen Ise und den für die Bebauung vorgesehenen Flächen soll naturschutzfachlich entwickelt werden. Eine Nutzung soll in diesen Bereichen nicht erfolgen. Das Vorhaben befindet sich unmittelbar an den westlich angrenzenden Krankenhauskomplex im „Klinikum Gifhorn“ an der Bromer Straße im Norden von Gifhorn. Das geplante Ferienhausgebiet wird derzeit als Acker- und Grünland genutzt. Nach Norden schließen sich weitere Ackerflächen an. Die landwirtschaftliche Flächennutzung wird durch das geplante Ferienhausgebiet für die Zukunft ausgeschlossen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) stellt die geplanten Vorhabenbereich nördlicher der Bromer Straße als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund besonderen Funktionen der Landwirtschaft“ sowie als „Vorbehaltsgebiet Erholung“ dar. Östlich angrenzend trifft das RROP 2008 für den Niederungsbereich der Ise die Festlegung „Vorranggebiet Natura 2000“ und „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ sowie „Vorranggebiet Hochwasserschutz“. Für das Mittelzentrum Gifhorn trifft das RROP 2008 die Festlegung „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus“. Das südlich an den Vorhabenbereich angrenzende Mühlenmuseum hat die Funktion als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“, und der das Gifhorer Schloss umgebende Landschaftsraum ist als „Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ um RROP 2008 festgelegt.

Für die raumordnerische Beurteilung über die Errichtung von Feriendörfern, Hotelkomplexen und sonstigen großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung sowie von großen Freizeitanlagen ist nach § 15 Abs. 1 ROG i.V.m. § 1 Nr. 15 RoV in der Regel ein ROV gemäß § 15 ROG und § 12 NROG durchzuführen. Die in § 13 Abs. 3 Satz 2 Nrn. 1 – 3 NROG explizit genannten Voraussetzungen für den Verzicht auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens liegen im Einzelnen nicht vor. Gleichwohl kann für ein raumbedeutsames Vorhaben von überörtlicher Bedeutung auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet werden, wenn bereits absehbar ist, dass gegen die Verwirklichung des Vorhabens aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen und das Verfahren voraussichtlich keine weiteren Aufschlüsse bringen wird oder wenn eine ausreichende Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung auf andere Weise gewährleistet ist (§ 13 NROG i.V.m. Nr. 2.3.5 VV-NROG).

Die meiner Entscheidung zugrundeliegende sachliche Auseinandersetzung sowie Bewertung der raumordnungsrechtlich relevanten Belange ergibt sich wie folgt:

### Erholung und Tourismus

Das RROP 2008 trifft explizit für das Vorhaben „Feriengebiet an der Ise“ keine Festlegung. Das Vorhaben ist jedoch als funktionale Ergänzung des Erholungs- und Tourismusstandorts Gifhorn zu werten. Hierfür sprechen die räumliche Nähe zu dem unter Ziffer III 2.4 (11) als Ziel im RROP 2008 festgelegten „Mühlenmuseum Gifhorn“ als auch die Bestandteile des Vorhabens (Hotel und Ferienhäuser). Diese raumordnerische Einordnung wird auch durch die Stellungnahme vom 01.08.2011 der für den Tourismus zuständigen Südheide Gifhorn GmbH unterstützt, welche mit dem Vorhaben eine Weiterentwicklung im Tourismus verbindet die dazu beitragen kann, *„...die Stellung der Südheide Gifhorn im touristischen Wettbewerb zu stärken, die Übernachtungszahlen zu steigern und die Kaufkraft in der Region zu erhöhen. Die positiven Auswirkungen werden dem gesamten Handel in Gifhorn und in der Region zugutekommen.“* Damit erfüllt das Vorhaben auch die im RROP 2008 unter Ziffer III 2.4 (10) festgelegten Sicherungs- und Entwicklungsaufgaben für die erholungs- und tourismusrelevanten Arbeitsstätten in Gifhorn und in der Region.

Der mit dem Vorhaben verbundene Flächenentzug ist angesichts der gesamten Ausdehnung des „Vorbehaltsgebietes Erholung“ nur marginal und führt im regionalen Maßstab nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der im RROP 2008 festgelegten Sicherungs- und Entwicklungsfunktionen für die landschaftsgebundene Erholung. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass der Flächenverlust durch die vom Vorhabenträger verfolgte Aufwertung der Ise-Niederung funktional weitgehend kompensiert wird. Ein außerhalb des Ferienparks vom Vorhabenträger geplanter Erlebnispfad wird zudem die Naturerlebnismöglichkeiten geordnet erweitern, was im Sinne der unter Ziffer III 2.4 (1) im RROP 2008 verfolgten Stärkung der landschaftsgebundenen Erholung sowie des Tourismus als allgemeine Qualitätsverbesserung in dem Raum gewertet werden kann.

### Landwirtschaft

Mit dem Vorhaben gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, welche im RROP 2008 als Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft“ festgelegt sind. Gemäß Ziffer III 2.1 (6) Satz 2 sollen *„... alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [...] so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“* Die hohe Ertragsfähigkeit der Flächen wird durch eine Feldberegnung gesichert. Daher sind mit der Inanspruchnahme der Flächen trotz ihres geringen natürlichen Ertragspotentials erhebliche Auswirkungen auf die Landwirtschaft verbunden. Ferner werden durch den Ferienpark bestehende landwirtschaftliche Infrastrukturen wie Nutzwege und Beregnungsanlagen überplant, so dass sich durch das Vorhaben auch für die nördlich und östlich angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung erhebliche Auswirkungen ergeben: Insbesondere werden der Abtransport von Erntegütern, die Beschickung der Felder und der Substrattransport zur Biogasanlage in Westerbeck beeinträchtigt.

Gemäß RROP 2008, Ziffern 2.1 (1) und (2) sollen die landwirtschaftlichen Flächen, wie auch die Standorte landwirtschaftlicher Betriebe, gesichert und entwickelt werden. Entsprechend haben sich die Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Bezirksstelle Braunschweig am 29.08.2011, das Landvolk Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V. am 23.08.2011 und die betroffenen Landwirte auf der Antragskonferenz am 25.08.2011 kritisch zu dem Vorhaben geäußert.

Aufgrund der durch die Festlegungen im RROP 2008 wie auch im LROP 2008, Ziffer 3.2.1 01 unterstrichenen Bedeutung der Landwirtschaft für die Raumentwicklung wurde vom ZGB ein gesonderter Abstimmungstermin „Landwirtschaft – Vorhabenträger“ angeregt, der unter Moderation des ZGB am 23.09.2011 in den Räumen des Landvolks in Gifhorn stattfand. Von den Beteiligten wurden die von der Landwirtschaft aufgezeigten Probleme diskutiert und im Ergebnis tragfähige Lösungen einvernehmlich vereinbart. Die verabredeten Regelungen sind in einem Aktenvermerk vom 05.10.2011 durch das Landvolk Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V. festgehalten. Der Aktenvermerk ist dieser Stellungnahme als Anlage beigelegt und soll als Maßgabe dieser raumordnerischen Stellungnahme in den nachfolgenden Verfahren Berücksichtigung finden.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Belange kann zusammenfassend festgestellt werden, dass bei Berücksichtigung der zwischen Landwirtschaft und Vorhabenträger getroffenen Vereinbarungen die mit dem Vorhaben verbundenen Probleme ausgeräumt und die im RROP 2008 festgelegten raumordnerischen Erfordernisse zur Sicherung und Entwicklung der Landwirtschaft gewahrt bleiben. In der raumordnerischen Abwägung können dem Verlust von ca. 15 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen die mit dem Vorhaben verbundenen regionalwirtschaftlichen Effekte entgegen gehalten werden. Angesichts des Bestandes von ca. 82.000 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen im Landkreis Gifhorn (RROP 2008, Begründung S. 116, Tab. III-10) kann die Inanspruchnahme als vertretbar angesehen werden.

#### Natura 2000, Natur und Landschaft

Das geplante Ferienhausgebiet an der Ise grenzt an die Ise-Niederung, welche im RROP 2008 als Vorranggebiet Natur und Landschaft festgelegt ist. Gemäß RROP 2008, Ziffer III 1.4 (6) Satz 2 müssen in diesen Gebieten *„...alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.“* Darüber hinaus ist die „Ise mit Nebenbächen“ Teil der europäischen Schutzkonzeption Natura 2000 und als FFH-Gebiet Nr. 292 gemeldet. Diese Gebiete sind als Ziele der Landesraumordnung (LROP 2008, Ziffern 3.1.3 01 und 02) in das RROP 2008 als Vorranggebiete Natura 2000 übernommen worden. Gemäß RROP 2008, Ziffer III 1.3 (1) Satz 3 sind *„...Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung haben können, [...] nur unter den Voraussetzungen des § 34 NNatG\* zulässig.“* [\*Anm. geänderter Rechtsbezug: nunmehr § 34 BNatSchG und § 26 NAGBNatSchG]. Im Rahmen der Prüfung der Raumverträglichkeit des Vorhabens „Ferienhausgebiet an der Ise“ ist daher schon vor der naturschutzrechtlichen Zulässigkeitsprüfung auf der Ebene der Raumordnung sicherzustellen, dass die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes dargelegt wird.

Entsprechend ist gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen, ob das Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, das FFH-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Hierfür ist im Rahmen der Raumverträglichkeitsprüfung insbesondere die als Freizeitweg vom Vorhabenträger geplante Verbindung mit Brückenquerung der Ise vom Ferienhausgebiet zum Hotel „Jägerhof“ zu betrachten. Der quer durch die Niederung verlaufende Freizeitweg soll als Holzbohlenweg mit Seil-Abgrenzung ausgelegt werden. Um die Auswirkungen und die Relevanz dieses Vorhabens auf Natur und Landschaft einschätzen zu können, wurden dem ZGB der Landespflegerische Begleitplan (LBP) zum Freizeitweg zur Verfügung gestellt (Biodata 2011).

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die im RROP 2008 unter Ziffer III 1.4 (6) mit dem „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ für die Iseniederung festgelegten Funktionen erheblich beeinträchtigt werden. Durch das Vorhaben werden Flächen mit Funktionen für Natur und Landschaft überplant. Die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen haben u.a. Bedeutung für die Avifauna, für die Grundwasserneubildung sowie allgemeine Bodenfunktionen.

Hinsichtlich der Beachtung der Belange von Natur und Landschaft haben der Landkreis Gifhorn, Untere Naturschutzbehörde (UNB) am 30.08.2011 und die Koordinierungsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände im Landkreis Gifhorn (KONU) am 31.08.2011 Stellungnahmen zu dem Vorhaben abgegeben. Infolge der Antragskonferenz wurde vom ZGB mit der UNB und KONU verabredet, dass die Stellungnahmen und die darin erhobenen fachlichen Anforderungen an das Vorhaben und die vorzulegenden Gutachten aufeinander abgestimmt werden. Die Untere Naturschutzbehörde legte infolgedessen mit Datum vom 01.09.2011 eine nochmals überarbeitete Stellungnahme vor, welche als Anlage dieser raumordnerischen Stellungnahme beiliegt und als Bestandteil dieser raumordnerischen Stellungnahme in den nachfolgenden Verfahren Berücksichtigung finden soll. Auf Grundlage der überarbeiteten Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn legte das vom Vorhabenträger beauftragte Büro Knoblich (Berlin) am 17.10.2011 der Unteren Landesplanungsbehörde einen Katalog mit naturschutzfachlichen Anforderungen an das weitere Planverfahren vor. Damit wurde dargelegt, wie die Anforderungen der UNB und KONU im Planungskonzept des Vorhabens Berücksichtigung finden.

Nach Durchsicht des vom Büro Knoblich vorgelegten Katalogs kann die Beachtung der von den Beteiligten erhobenen naturschutzfachlichen Anforderungen als gegeben angesehen werden. Lediglich hinsichtlich des Untersuchungsgebietes für die faunistischen Sonderuntersuchungen besteht noch Klärungsbedarf. Das Büro Knoblich zieht hierfür das Gutachten von Biodata zum geplanten Freizeitweg heran. Hierbei ist mit der UNB abzustimmen, inwiefern dieses gutachterliche Vorgehen die unter Punkt 4 der Stellungnahmen erhobenen Anforderungen an die beizubringenden Unterlagen für die nachfolgenden Verfahren erfüllt.

#### Zusammenfassung:

Zusammenfassend stelle ich fest, dass das Vorhaben „Ferienhausgebiet an der Ise“ den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht und ein Raumordnungsverfahren zusätzlich zu dem angestrebten Bauleitverfahren nach Baugesetzbuch voraussichtlich keine weiteren Aufschlüsse brächte. Damit bestehen gegen die Verwirklichung des Vorhabens aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken. Zudem ist durch die Berücksichtigungspflicht raumordnerischer Erfordernisse gemäß § 4 ROG grundsätzlich gewährleistet, dass auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen und verabredeten Regelungen im nachfolgenden Bauleitverfahren bezüglich der hier betroffenen Erfordernisse der Raumordnung eine abschließende Klärung herbeigeführt wird bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Damit sind die Anforderungen nach § 13 NROG i.V.m. Nr. 2.3.5 VV-NROG erfüllt, welche mich als Untere Landesplanungsbehörde in die Lage versetzen, auf eine formelle Prüfung durch ein Raumordnungsverfahren zu verzichten.

Hinweis: Der Kostenbescheid ergeht gesondert.

Mit freundlichen Grüßen  
i. V.

gez.  
Palandt  
(1. Verbandrat)

**Anlage:**

1. Protokoll der Antragskonferenz vom 25.08.2011
2. Aktenvermerk vom 27.09.2011 vom Landvolk Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V.
3. Bestätigung Vorhabenträger zur Umsetzung der getroffenen Vereinbarungen mit der Landwirtschaft
4. Überarbeitete Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Gifhorn vom 01.09.2011
5. Naturschutzfachliche Anforderungen an das weitere Planverfahren Büro Knoblich vom 17.10.2011

In Kopie:

Stadt Gifhorn  
Marktplatz 1  
38518 Gifhorn

Landkreis Gifhorn  
Schloßplatz 1  
38518 Gifhorn

Landwirtschaftskammer Niedersachsen,  
Bezirksstelle Braunschweig  
Fachbereich 2  
Helene-Künne-Allee 5  
38122 Braunschweig

Niedersächsisches Landvolk e. V.  
Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg  
Bodemannstraße 16  
38518 Gifhorn

Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft,  
Verbraucherschutz und Landesentwicklung  
Regierungsvertretung Braunschweig  
Bohlweg 38  
38100 Braunschweig



# Anlagen

## Raumordnungsverfahren „Ferienhausgebiet an der Ise“

### Ergebnisniederschrift der Antragskonferenz vom 25.08.2011

**Konferenzort:** Rathaus der Stadt Gifhorn  
**Konferenzleitung:** Herr Menzel (Zweckverband Großraum Braunschweig -ZGB,  
Untere Landesplanungsbehörde)  
**Teilnehmer:** s. Teilnehmerliste (Anhang)  
**Dauer:** 10:05 bis 11:20 Uhr

#### 1. Begrüßung und Einführung

**Herr Colling** (Stadt Gifhorn) begrüßt die Anwesenden und führt in die Veranstaltung ein. Er weist auf einen Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt zur Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans hin, durch den der politische Wille zur Umsetzung des geplanten Vorhabens deutlich wird.

**Herr Menzel** (ZGB) erläutert Aufgaben und Inhalte des Raumordnungsverfahrens (ROV) und der Antragskonferenz (s. Anhang, Folien 1 + 2). Herr Menzel erklärt dabei, dass das Vorhaben „Ferienhausgebiet an der Ise“ gemäß § 1 Nr. 15 Raumordnungsverordnung (RoV) zu prüfen ist. Er weist auf die von der Südheide Gifhorn GmbH und vom Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V. zum Vorhaben bereits schriftlich eingegangenen Stellungnahmen hin (s. Anlage). Weitere schriftliche Stellungnahmen werden vom NABU, der Niedersächsischen Landwirtschaftskammer, vom Landkreis Gifhorn, KONU Gifhorn und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr angekündigt (s. Anlage).

#### 2. Vorstellung des Vorhabens / geplanter Untersuchungsrahmen der Antragsunterlagen

**Herr Prof. Vogt** und **Herr Knoblich** (Ingenieurbüro Professor Dr.-Ing. Vogt mbH, Leipzig und Büro Knoblich Umweltplaner) stellen für den Vorhabenträger – das Besitzunternehmen Frank Werner, Gifhorn das geplante Vorhaben anhand eines Lageplans vor (s. Anlage, Folie 3). Das Vorhaben umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 14,6 ha und besteht aus den folgenden Elementen:

- Ferienhausanlage mit 46 eingeschossigen Doppelferienhäusern unterschiedlicher Größe,
- dreigeschossiges Hotel mit einer Kapazität von ca. 300 Betten mit angeschlossenem Restaurant,
- eingeschossige Versorgungs- und Nebeneinrichtungen.

**Prof. Vogt** erläutert, dass der ruhige Ferienhauscharakter der Anlage lediglich motorisierten Verkehr zum Be- und Entladen zulässt. Für Fußgänger und den Radverkehr soll die Anlage jedoch durchlässig sein. Um die Landschaftsbelastung zu begrenzen, werden die Ferienhäuser einstöckig gebaut. Der Niederungsbereich der Ise und das angrenzende FFH- Gebiet werden nicht in Anspruch genommen, da sich das Vorhaben nach Westen ausrichtet. Auf Nachfrage von **Herrn Colling** erläutert Prof. Vogt, dass aufgrund der bestehenden Höhenbegrenzung das geplante Hotel maximal dreigeschossig sein werde. Die verkehrliche Erschließung erfolge über die Bundesstraße B 188. Die Bauverbotszone zur Straße werde eingehalten, da aus optischen Gründen keine Lärmschutzwände oder –wälle geplant

seien. Das innere Erschließungssystem werde nicht gemeindlich gewidmet. Das private Wegenetz werde öffentlich nutzbar sein.

**Herr Langeheine** (Landwirtschaftskammer Niedersachsen) fragt, ob es Gewässer auf den nördlichen Landwirtschaftsflächen gibt. **Prof. Vogt** erklärt, dass es dort ortsnahe Gewässer gäbe und diese in eine Versickerung mit einbezogen würden.

Weiter gibt Herr Langeheine zu bedenken, dass die nördliche Begrenzung des Ferienparks zu den landwirtschaftlichen Bereichen nicht ausreiche, woraus sich Nutzungskonflikte zwischen Erholung und Landwirtschaft ergeben könnten. Als Lösung schlägt er beispielsweise eine 3-reihige Hecke vor, welche auch Naturschutzfunktionen übernehmen könnte. **Prof. Vogt** betont, dass es auf jeden Fall eine klare Abgrenzung entlang der Grundstücksfläche geben werde. Weiterhin gibt Herr Langeheine zu bedenken, dass die nordöstlich an das Vorhabengebiet angrenzende Dreiecksfläche nur noch eingeschränkt für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zur Verfügung stehen würde.

**Herr Schevel** (Landvolk Gifhorn-Wolfsburg e.V.) fragt, ob die bestehende landwirtschaftliche Nutzung durch eine nur bedingte Durchlässigkeit des Vorhabengebiets für den motorisierten Verkehr eingeschränkt wird. Hierzu stellt **Prof. Vogt** klar, dass nach Aussagen des NLStBV-WF die bestehende Abzweigung der Bundesstraße B 188 aus verkehrstechnischen Gründen zurückgebaut werde. Begründung hierfür sei der dreispurige Ausbau der Bundesstraße. Die verkehrliche Erschließung werde dann ersatzweise über die neue, schon bestehende lichtzeichengeregelte Abzweigung erfolgen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden auf jeden Fall zu erreichen sein. Die innere Erschließung der Ferienanlage werde dem öffentlichen Verkehr nicht zur Verfügung stehen.

**Frau Franke** (KONU Gifhorn) fragt, ob das Gebiet eingezäunt wird. **Herr Vogt** erläutert, dass es keine Einzäunung geben werde. Eine Einzäunung würde dem offenen Charakter der Anlage widersprechen und Fußgänger sowie den Fahrradverkehr einschränken.

### 3. Raumverträglichkeitsuntersuchung (RVU)

#### Überfachliche Belange

##### - Raumstruktur, zentralörtliche Strukturen und Funktionen

*Keine Hinweise*

##### - Siedlungsentwicklung, Freiraumfunktionen

*Keine Hinweise*

#### Landwirtschaft

In Bezug auf die Verkehrsführung fragt **Herr Schevel**, ob die landwirtschaftlichen Wege in Zukunft nicht mehr an die Bundesstraße B 188 angeschlossen sein würden. Er fordert zur Sicherung der Ernteabfuhr eine tragfähige Alternative, die z.B. durch ein landwirtschaftliches Gutachten aufgezeigt werden könne. Weiterhin fordert er eine eindeutige Abgrenzung der landwirtschaftlichen Flächen, z.B. durch eine entsprechend wirksame Eingrünung.

**Herr Langeheine** kündigt eine schriftliche Stellungnahme zu den Themen Verkehrsführung, Feldberegnung und Eingrünung an und bittet Herrn Menzel um Fristverlängerung bis zur 36. Kalenderwoche.

**Herr Franke** erläutert, dass mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung Emissionen verbunden seien (Staub, Gerüche, Lärm). Sie befürchtet, dass sich davon die Hotelgäste eventuell gestört fühlen könnten. Sie fordert daher eine Sicherungszusage für die landwirtschaftlichen Nutzungen.

#### Forstwirtschaft

*Keine Hinweise*

#### Wasserwirtschaft

**Herr Kehlert** (Wasserbehörde LK Gifhorn) weist darauf hin, dass die Vorhabenfläche am Überschwemmungsgebiet der Ise liege und nur mit einer Geestkante abschließe. Somit sei kein Schutz gewährleistet. Ergänzend weist der **Unterhaltungsverband Ise** darauf hin, dass auch der Weg zum Restaurant „Jäger“ im Überschwemmungsgebiet liege. Durch den Weg oder die Brücke dürften keine nachteiligen Auswirkungen auf das Fließgewässer und seine Auenbereiche erfolgen. Daraufhin erwidert **Prof. Vogt**, dass hinsichtlich der Sicherung der Überschwemmungsgebiete Berechnungen der Firma Biodata vorlägen, die bei der Planung berücksichtigt werden.

**Herr Scharper** fragt erneut, ob die Oberflächenversickerung auf dem Grundstück ausreiche. Er stellt klar, dass die Gräben für den Oberflächenabfluss nicht genutzt werden können, weil ihre Kapazität schon heute ausgeschöpft sei. **Prof. Vogt** bejaht diese Frage.

**Herr Koch** stellt ergänzend die Frage, ob die Wirksamkeit der Versickerungskonzeption geprüft wurde. Auch dieses wird von **Prof. Vogt** bejaht.

### **Rohstoffwirtschaft**

*Keine Hinweise*

### **Wohnen, Industrie, Gewerbe, Sondernutzungen**

**Herr Colling** erklärt, dass die Stadt Gifhorn Wert darauf legt, dass in der Anlage kein Dauerwohnen entstehe.

**Frau Schrader** (Landkreis Gifhorn) macht auf den Hubschrauberlandeplatz des anliegenden Krankenhauses aufmerksam. Die Einflugschneise der Hubschreiber verlaufe über die Ferienhausanlage. **Prof. Vogt** erklärt, dass die Einflugschneise schon verlegt wurde und hierzu ein Gutachten vorliege.

### **Freizeit und Erholung**

**Herr Menzel** trägt die Stellungnahme der Südeide GmbH vor, welche die Stärkung des Tourismusstandorts Gifhorn begrüßt und keine Einwände gegen das Vorhaben vorbringt.

**Frau Franke** beklagt, dass die jagdlichen Belange im umliegenden Jagdrevier mit den geplanten Erholungsnutzungen unverträglich und erhebliche Konflikte zu erwarten seien. Sie befürchtet, dass durch die Erholungssuchenden in der Landschaft die Natur zerstört und das Jagdrevier negativ beeinflusst werde. Hierdurch würde die Verpachtung erheblich erschwert. Sie fordert eine Regelung hinsichtlich der zu erwartenden Pachtausfälle. **Prof. Vogt** nimmt die Bedenken auf, weist jedoch darauf hin, dass die Erholungsnutzung in der Landschaft generell zulässig sei und sich hieraus für den Jagdpächter kein Entschädigungsanspruch ableiten ließe.

**Herr Scheml** regt in diesem Zusammenhang eine Untersuchung der möglichen Besucherströme an. Dem schließt sich **Frau Franke** an, da sie durch den Fußweg über die Ise zum Moradahotel erhebliche naturschutzfachliche Probleme befürchtet. **Prof. Vogt** weist auf den landespflegerischen Begleitplan für diesen Weg hin. Aus Sicht der Gutachter seien hier keine Probleme zu erwarten. Den landespflegerischen Begleitplan werde er zur Verfügung stellen.

### **Großräumige Naturschutzplanungen**

**Herr Schell** (Landkreis Gifhorn) stellt die Forderung auf, dass ein großräumiges Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept zu erarbeiten sei. Es werden Arten betroffen sein, für die auch Kompensationsflächen außerhalb des Vorhabengebiets festgelegt werden müssten. **Herr Knoblich** führt aus, dass das angrenzende FFH-Gebiet und die Schutzgebiete nicht betroffen sein werden. Um sicher zu gehen, würden dennoch eine FFH-Prüfung und eine spezielle Artenschutzprüfung erfolgen.

**Frau Franke** fragt, ob es eine entsprechende Kartierung des Gebietes gibt. **Prof. Vogt** erläutert, dass es eine Kartierung der Firma Biodata vorläge und die ausstehenden gutachterlichen Aussagen demnächst folgen würden.

**Herr Kirchberger** (NABU) beanstandet, dass es noch keine Kartierung und auch noch keinen Untersuchungsrahmen gebe. Er verlangt, dass in den Untersuchungsrahmen großräumige Pufferzonen eingeschlossen werden, wie z.B. 1000 m Pufferzone für die Avifauna und dass auch eine vollständige Biotypenkartierung und Kartierungen der Rote-Liste-Arten vorgelegt werden. Weiterhin solle der angrenzende Bereich an der Ise nach Reptilien, Amphibien, Libellen, Brut- und Rastvögeln untersucht werden. **Herr Knoblich** hält dem entgegen, dass diese detaillierten Untersuchungen auf der Ebene des ROV noch nicht erforderlich seien und verweist auf die vorliegenden Untersuchungen der Firma Biodata.

**Herr Langeheine** und **Herr Schaper** betonen, dass für die notwendigen Kompensationen kein weiterer Entzug von landwirtschaftlichen Flächen erfolgen dürfe. Die erforderlichen Kompensationen sollten weitgehend auf der Vorhabenfläche durchgeführt werden. **Prof. Vogt** versichert, dass dieses in der Planung berücksichtigt werde. **Herr Schell** hebt die Beachtung des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz<sup>1</sup> hervor.

---

<sup>1</sup> § 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

## **Verkehr**

**Herr Hüttler** (Polizeidirektion Braunschweig) fragt, ob das Hotel als Tagungs- oder Urlaubshotel genutzt werden wird. **Prof. Vogt** stellt klar, dass es hinsichtlich beider Zwecke genutzt werden soll. Hierzu stellt Herr Hüttler infrage, ob unter diesen Bedingungen die vorgesehenen Parkplatzflächen für den Tagestourismus und den Ausflugsverkehr ausreichen. **Prof. Vogt** erwidert, dass die Parkflächen ausreichen würden, da die Parkflächen nicht für Tagestouristen und den Ausflugsverkehr vorgesehen seien, sondern nur für die Gäste des Hotels. Hierfür werde eine Schrankenvorrichtung gebaut. Zudem würden die Parkflächen bewirtschaftet. **Herr Schevel** verweist auf seine Stellungnahme die an den ZGB folgen wird. (s. Anlage). **Herr Crampe** macht darauf aufmerksam, dass in dem Ferienhausgebiet alle Verkehrswege für motorisierte Fahrzeuge geschlossen werden sollten und dort nur noch Fußgänger- und Radverkehr bestehen dürfe. Jedoch sind unter diesen Wegen sehr gute und befestigte land- und forstwirtschaftliche Wege. Hierfür fordert er bei Wegfall einen funktionalen Ersatz ein.

## **Ver- und Entsorgung**

*Keine Hinweise*

## **Sonstige Nutzungen**

*Keine Hinweise*

## **4. Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVS)**

### **Methodik der Umweltverträglichkeitsstudie**

**Herr Kirchberger** wird seinen Vorschlag für das Untersuchungskonzept über Untersuchungsflächen und- rahmen dem ZGB schriftlich zusenden (s. Anlage).

### **Vorhabensalternativen**

*Keine Hinweise*

### **Schutzgut Mensch**

*Keine Hinweise*

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

**Herr Kirchberger** wird seinen Vorschlag für das Untersuchungskonzept über Untersuchungsflächen und- rahmen dem ZGB schriftlich zusenden (s. Anlage).

### **Schutzgut Boden**

**Herr Koch** gibt zu bedenken, dass der Grundwasserstand nicht besonders tief ist und schon bei 0,2-1 m unter der Erdoberfläche liege. In diesem Zusammenhang verlangt er Aussagen darüber, ob auch Boden aufgefüllt werden soll. Daraufhin antwortet **Prof. Vogt**, dass es teilweise Modellierungen des Bodens geben werde. Auf Nachfrage von **Herrn Kehlert** erklärt **Prof. Vogt**, dass die Modellierung des Bodens nur mit Aushub von der Vorhabenfläche erfolgen solle.

### **Schutzgut Wasser**

**Frau Franke** merkt an, dass es eine große Wasserfläche an der Bundesstraße B 188 gäbe und fragt, ob diese eine Versickerungsfläche sein soll und warum diese Fläche gerade dort angelegt werde. **Prof. Vogt** sagt aus, dass der vorgeschriebene Bauverbotsbereich zur Bundesstraße auch als Versickerungs- und Verdunstungsfläche dienen solle. Aufgrund der Topografie könne die Verdunstungsfläche nicht an einer anderen Stelle verortet werden.

### **Schutzgut Luft / Klima**

*Keine Hinweise*

## Schutzgut Landschaft

**Herr Schell** fragt, ob es Dünen oder Lärmschutzwälle geben wird. **Prof. Vogt** führt aus, dass keine Lärmschutzwälle oder –wände vorgesehen seien, damit die Ferienhausanlage harmonisch in die umgebende Landschaft eingebunden werden könne.

## Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

-**Herr Colling** gibt an, dass der Unteren Denkmalschutzbehörde Bodendenkmale in diesen Gebiet nicht bekannt seien.

## ... und deren Wechselwirkungen

5. *Keine Hinweise*

## 6. Erörterung zur FFH-Verträglichkeitsuntersuchung

**Herr Kirchberger** kündigt eine Stellungnahme vom NABU an (s. Anhang).

## 7. Weiterer Verfahrensablauf

**Herr Menzel** erläutert den weiteren Verfahrensablauf (s. Anhang, Folie 4). Anhand der Verfahrensunterlagen, der Hinweise auf der Antragskonferenz sowie schriftlich eingereichten Hinweisen und Anregungen prüft der ZGB als Untere Landesplanungsbehörde gemäß § 13 NROG die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens. Je nach Prüfergebnis folgt entweder eine raumordnerische Stellungnahme oder es schließt sich ein Raumordnungsverfahren an. (s. Anlage, Folien 4-10) Herr Menzel bittet, bei Bedarf zeitnah weitere Anmerkungen und Stellungnahmen dem ZGB zuzusenden. Er bedankt sich für die konstruktive Beteiligung und beendet um 11:20 Uhr die Antragskonferenz.

gez.  
Golumbeck

gez.  
Grün (Praktikantin)

## Anlagen:

- Auszug Vortragsfolien ZGB
- Teilnehmerliste
- schriftlich eingegangene Stellungnahmen
  - >NABU Naturschutzbund Deutschland e.V., Landkreis Gifhorn (KONU) 30.08.2011
  - >Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig, 30.08.2011
  - >Landkreise Gifhorn, Fachbereich Umwelt, 30.08.2011
  - >Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 01.09.2011

## Anhang

Raumordnungsverfahren „Ferienhausgebiet an der Ise“ in Gifhorn  
Antragskonferenz am 25.08.2011 in Gifhorn



### Einführung: Das Raumordnungsverfahren (ROV)

- ▶ Gegenstand sind raumbedeutsame Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung
- ▶ ROV ist ein behördeninternes Abstimmungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung
- ▶ Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung (Ob? und Wie?)
- ▶ Bestandteile:
  - Raumverträglichkeitsprüfung → Grundlage: Raumverträglichkeitsstudie - RVS
  - Umweltverträglichkeitsprüfung → Grundlage: Umweltverträglichkeitsstudie - UVS
  - FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP)
- ▶ Ergebnis: Landesplanerische Feststellung
  - Feststellung der Vereinbarkeit / Unvereinbarkeit mit den
    - Erfordernissen der Raumordnung
    - sonstigen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen
  - Ergebnis der UVP
  - Maßgaben = Berücksichtigung im Zulassungsverfahren

Anhang:  
Auszug, Folie 1  
Vortragssfolien ZGB

Raumordnungsverfahren „Ferienhausgebiet an der Ise“ in Gifhorn  
Antragskonferenz am 25.08.2011 in Gifhorn



### Sinn und Zweck der Antragskonferenz

#### Vorstellung des Vorhabens und der voraussichtlichen Wirkfaktoren

- ▶ Vorstellung des Vorhabens und seiner Wirkfaktoren
- ▶ Erläuterung des räumlichen und inhaltlichen Untersuchungsrahmens, der Antragsunterlagen inkl. Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) und FFH-Untersuchungsrahmen
- ▶ Ergänzende Hinweise auf zweckdienliche Unterlagen für das ROV
- ▶ Frühzeitige Abstimmung der Unterlagen für nachfolgende Verfahren

Vervollständigung der notwendigen Unterlagen  
für die raumordnerische Prüfung

Auf der Antragskonferenz werden **keine** Einwendungen und  
Stellungnahmen zum Vorhaben behandelt!

Anhang:  
Auszug, Folie 2  
Vortragssfolien ZGB

## Vorstellung des Vorhabens und vom Vorhabenträger geplanter Untersuchungsrahmen

Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. Vogt Planungsgesellschaft mbH



Anhang:  
Auszug, Folie 3  
Vortragsfolien ZGB

### Die raumordnerische Prüfung

● Antragskonferenz / schriftliche Hinweise zum Untersuchungsrahmen



**Feststellung der Erforderlichkeit eines ROV 15 (1) Satz 1 ROG**

**Ergebnisniederschrift**

Anhang:  
Auszug, Folie 4  
Vortragsfolien ZGB

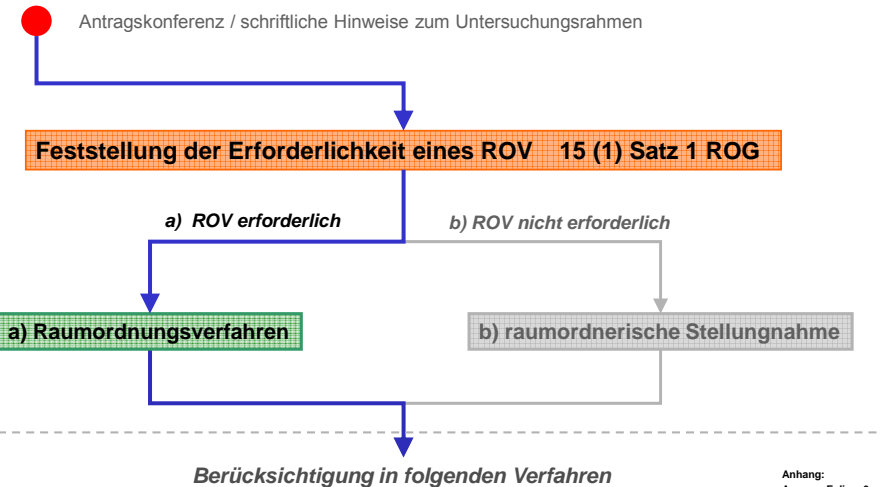


### Feststellung der Erforderlichkeit gemäß 15 (1) Satz 1 ROG

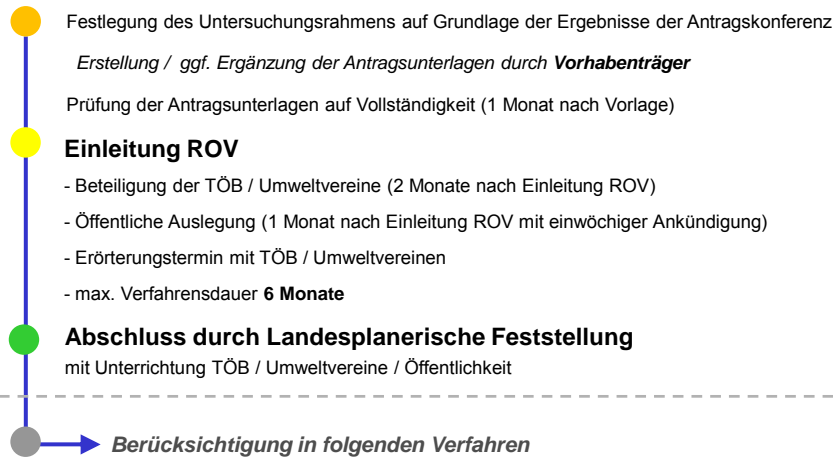
- **Generelle Erforderlichkeit eines ROV**
  - ▶ **Raumbedeutsame Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung gemäß RoV**
  - ▶ **Auch andere raumbedeutsame Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung**
- **Verzicht auf ROV nach 15 (1) Satz 4 ROG, 13 (3) Satz 2 NROG**
  - ▶ **Von einem ROV kann abgesehen werden, wenn die Beurteilung der Raumverträglichkeit des Vorhabens bereits auf anderer raumordnerischer Grundlage hinreichend gewährleistet ist.**
    - Insbesondere wenn es ...
    - den Zielen der Raumordnung entspricht oder widerspricht,
    - eines den Zielen der Raumordnung angepassten Bauleitplans ent- oder widerspricht,
    - sich die Zulässigkeit dieses Vorhabens nicht nach einem Planfeststellungsverfahren oder einem sonstigen Verfahren mit der Rechtswirkung der Planfeststellung für raumbedeutsame Vorhaben bestimmt,
    - in einem anderen gesetzlichen Abstimmungsverfahren unter Beteiligung der Landesplanungsbehörde festgelegt worden ist.

Anhang:  
Auszug, Folie 5  
Vortragsfolien ZGB

### Raumordnungsverfahren

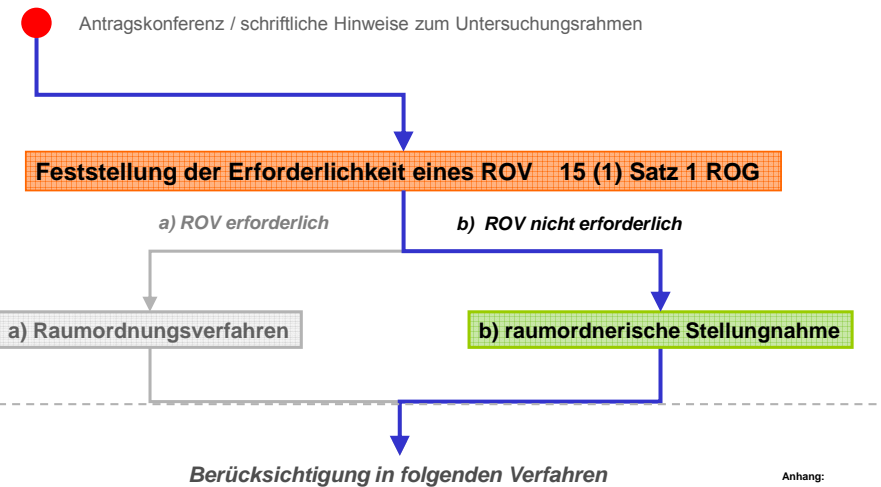


### a) Raumordnungsverfahren



Anhang:  
Auszug, Folie 7  
Vortragsfolien ZGB

### b) Raumordnerische Stellungnahme



Anhang:  
Auszug, Folie 8  
Vortragsfolien ZGB

## b) Raumordnerische Stellungnahme

### ● Abschluss der Prüfung durch raumordnerische Stellungnahme

(ggf. unter bilateraler Abstimmung mit TÖB / Umweltvereinen)

- raumordnerische Stellungnahme mit Begründung  
(auf Grundlage der Ergebnisse der Antragskonferenz und Stellungnahmen)
- raumordnerische Maßgaben
- ergänzende Hinweise

### ● Übergabe an Genehmigungsbehörde / Planungsbehörde

➔ *Berücksichtigung in folgenden Verfahren*

Anhang:  
Auszug, Folie 9  
Vortragsfolien ZGB

Im Internet finden Sie unter ...

[www.ZGB.de](http://www.ZGB.de) ➔ Regionalplanung ➔ Raumordnungsverfahren

- *Verfahrensunterlagen,*
- *Gutachten,*
- *Karten und Pläne sowie*
- *weitere Informationen rund um das Raumordnungsverfahren .*

Anhang:  
Auszug, Folie 10  
Vortragsfolien ZGB

## **A k t e n v e r m e r k**

=====

### **i. S. Ferienhausgebiet an der Ise - Infoveranstaltung am 23.09.2011 im Landvolkhaus Gifhorn, Sitzungszimmer**

Anwesende: siehe Teilnehmerliste

1.

Begrüßung durch den Landvolkverband, Herrn Schevel auch im Namen von Herrn Langeheine, Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Einführung in das Problem. Er dankt dem ZGB, Herrn Menzel für die Möglichkeit der Durchführung dieses Termins und dankt auch dem Planer und Vorhabenträger für die Bereitschaft, dieses zu erörtern.

2.

Herr Menzel begrüßt ebenfalls die Anwesenden und führt noch einmal in das Problem ein. Er berichtet, dass die Entscheidung über die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens noch nicht endgültig gefallen sei und im Wesentlichen auch von dem heutigen Termin mit abhängt.

3.

Prof. Vogt als Planer spricht als erstes die Problematik der Wegeverbindung von Norden nach Süden an. Er führt aus, dass trotz intensiver Gespräche mit der Bundesfernstraßenverwaltung in Wolfenbüttel es nicht möglich ist, dass der bestehende Weg an die Bundesstraße 188 angeschlossen bleibt.

Er führt aus, dass der Weg dann ein Stück parallel zur B188 auf das vorhandene Anbindungsbauwerk angeschlossen werden soll, um dann über dieses an die B188 geführt zu werden.

Es wird kurz erläutert, dass eine solche Wegeführung mit einer letztendlichen Anbindung an die B188, wenn denn diese Wegeverbindung für landwirtschaftliche Maschinen, Geräte und Fahrzeuge nach heutigen Bedürfnissen möglich bleibt, falls der Landwirtschaft dem zugestimmt wird.

Es wird erörtert, dass die Möglichkeit besteht, entweder zwei Parallelwege bauen oder aber auf der Trasse des jetzigen Weges oder aber auf der geplanten Trasse der innerörtlichen Wegeverbindung des Ferienhausgebietes die Durchgängigkeit zu schaffen.

Die Problematik der „Konkurrenz“ der landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte sowie der Verkehrsbewegung der künftigen Bewohner und Besucher wird eingehend erörtert.

Herr Schevel macht noch einmal deutlich, dass auf jeden Fall entweder durch eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit für sämtliche hinterliegenden Grundstücke oder aber ersatzweise durch eine Vereinbarung in einem städtebaulichen Erschließungsvertrag die Rechte der Grundeigentümer und Bewirtschafter der im Norden betroffenen Grundstücke gesichert werden muss.

Herr Prof. Vogt wird diese Problematik neu überplanen, mit dem Vorhabenträger abstimmen und dann über den Unterzeichner einen Lösungsvorschlag machen.

Prof. Vogt sagt noch einmal deutlich, dass er hier als Planer tätig ist und sämtliche Planungen mit dem Vorhabenträger erneut abzustimmen hat.

Hierauf erwidert Herr Schevel, dass selbstverständlich unsere Zustimmung zu allem von den hier gefundenen Kompromissen abhängig gemacht wird.

4.

Die Anwesenden sind sich darüber einig, dass im Norden des Plangebietes eine Ost-West-Verbindung regelmäßig für den landwirtschaftlichen Verkehr errichtet werden muss. Dieses wird vom Planer so mit aufgenommen.

Der Weg soll so gelegt werden, dass er auf dem Gelände des Vorhabenträgers gebaut wird und nicht zusätzliche Flächen in Anspruch nimmt.

Herr Langeheine schlägt aus Sicht der Fachbehörde vor, die Begrünung eines solchen Weges auf Seiten des Ferienhausgebietes zu machen, um eine optische und akustische Grenze dort darzustellen und eine weitere Beeinträchtigung der angrenzenden LN zu vermeiden.

Herr Langeheine bot an, eine Pflanzliste nach phytosanitären und gestalterischen Gesichtspunkten, wie sie bei der Kammer vorhanden ist, dem Planer zu übersenden. Es wird das Problem angesprochen, dass die Abgrenzung möglichst auch nicht durchgängig sein soll.

5.

Es wird das Problem der Besucherlenkung angesprochen.

Es besteht die Forderung der Landwirtschaft und der Grundeigentümer, möglichst den Besucherstrom aus der nördlich angrenzenden Feldmark fernzuhalten.

6.

Herr Menzel spricht die Feldberegnung an.

Es wird vorgetragen, dass die vorhandene Elektropumpe mit der Pumpenanlage und den Erdleitungen kostenneutral für die Beregner verlegt werden muss.

Es wird des Weiteren angesprochen, dass die in der Nähe befindliche Anlage, die mit einem Dieselaggregat betrieben wird, kostenneutral elektrifiziert werden muss, wenn zu befürchten steht, dass die Immissionen auf das Gebiet einwirken.

Der Unterzeichner machte deutlich, dass diese Konflikte mit der Feldberegnung immer auftreten und dass von Anfang an eine Elektrifizierung der dort vorhandenen Beregnungsanlagen eingeplant werden muss.

Die Planer nehmen eine Karte mit den eingezeichneten Erdleitungen mit.

Es wird angesprochen, dass es sinnvoll sein kann, dort bezüglich der Feldberegnung ein gemeinsames Konzept zu entwickeln und die Wasserrechte, wenn dieses möglich ist, nach Abstimmung mit der UWB so zusammenzufassen, dass eine elektrifizierte Beregnung aus einem Brunnen für die dort feldberegnungsmäßig erschlossenen Flächen zu gestalten.

7.

Für A+E-Maßnahmen sollen möglichst keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, der rechtlich geforderte Ausgleich soll weitestgehend auf dem Vorhabengebiet erfolgen.

Sollte sich aber in der weiteren Bearbeitung doch Kompensationsbedarf ergeben, der naturschutzrechtlich erforderlich, aber aus funktionalen Anforderungen nicht auf dem Vorhabengebiet umsetzbar, so ständen auch weitere landwirtschaftliche Flächen zur Disposition. Dies ergibt sich schon aus den naturschutzrechtlichen Anforderungen.

(Pkt. 7 geändert gem. Einwand Hr. Menzel v. 12.10.2011)

Der Aktenvermerk wurde in Anwesenheit der Beteiligten diktiert.

Der Unterzeichner verspricht, dass jeder Anwesende eine Ausfertigung dieses Aktenvermerks erhält.

Man ist sich darüber einig, dass dieser zur weiteren Arbeit auch von allen verwendet werden darf.

Gifhorn, den 23. September 2011

**gez. Schevel**

**„Bestätigung Vorhabenträger zur Umsetzung der getroffenen Vereinbarungen mit der Landwirtschaft“**

Von: Vogt [<mailto:w.vogt@ib-prof-vogt-leipzig.de>]  
Gesendet: Montag, 7. November 2011 08:07  
An: Menzel, Andre  
Cc: Sibylle Kerlen; Sacher  
Betreff: Ferienanlage Gifhorn

Sehr geehrter Herr Menzel!

Ich konnte nun mit Herrn Werner die Frage der Zuwegung für die Landwirtschaft besprechen. Herr Werner ist mit den besprochenen und im überarbeiteten B-Plan enthaltenen Änderungen einverstanden. Da auch der Untersuchungsumfang mittlerweile geklärt ist, gehe ich davon aus, dass nunmehr alles zur Abwägung zur Erfordernis eines ROV vorliegt. Nach hiesiger Auffassung dürfte dies nicht nötig sein.

Sollten Sie noch Unterlagen oder Angaben benötigen, so stehe ich gerne zur Verfügung.

Es wäre schön, wenn Sie mir einen Hinweis geben würden, dass wir die für die Änderung hinsichtlich der Zuwegung für die Landwirtschaft nötigen Dinge mit der Stadt Gifhorn besprechen können. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr.-Ing. Vogt

---

Ingenieurbüro Professor Dr.-Ing. Vogt  
Planungsgesellschaft mbH  
Registergericht Leipzig - HRB 14 180  
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. (FH) Frank Walochny, Prof. Dr.-Ing. Werner Vogt

Markt 10, 04109 Leipzig  
Tel: +49 (0) 341 / 2 33 05 59  
Fax: +49 (0) 341 / 2 33 05 50



Großraum Braunschweig  
Frankfurter Str. 2  
Herrn Menzel  
38122 Braunschweig

*Fachbereich* 9 - Umwelt  
*Gebäude* Kreishaus II  
*Auskunft erteilt* Herr Schell  
*Zimmer* II/105  
*Telefon* 05371 82-693  
*Fax* 05371 82-605  
*E-Mail* Klaus.Schell@gifhorn.de  
*Ihr Zeichen* 2.5.11  
*Mein Zeichen*  
*Datum* 01.09.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des Raumordnungsverfahrens „Ferienhausgebiet an der Ise“ (unter Berücksichtigung des vorliegenden Städtebaulichen Konzepts sowie Vorentwurf zum B-Plan) bestehen bei Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte keine grundsätzlichen Bedenken:

1. Eine Verringerung der Grundwasserneubildung insbesondere hinsichtlich der Wasserversorgung der angrenzenden Feuchtwiesen ist zu vermeiden.
2. Zum Schutz des Landschaftsbildes ist insbesondere die Terrassenkante zur Iseniederung zu erhalten. Ein überwiegend 2-geschossiger Hotelbau ist aus meiner Sicht dem geplanten 3-geschossigen Bau vorzuziehen, insbesondere hinsichtlich der Erfüllung des im städtebaulichen Konzept formulierten Ziels, dass die Baumassen und -höhen sich dem Klinikbau deutlich unterordnen sollen.
3. Die Beeinträchtigung und Beunruhigung der umliegenden, wertvolleren Landschaftsteile und Biotope ist insbesondere durch ein qualifiziertes Wegekonzept (Besucherlenkung, Beschilderung, ggf. Bewusstseinsbildung durch "Naturlehrpfad") zu vermeiden. Die geplante Wegeverbindung durch die Iseau nach Osten ist auch zur Minimierung der Inanspruchnahme wertvoller Biotopbereiche als Steglösung auszuführen. Ein Betreten des zumindest aus floristischer Sicht landesweit bedeutsamen Biotops zwischen Plangebiet und Ise ist zu verhindern.
4. Neben der Inanspruchnahme von Ackerflächen und dem hierdurch ggf. bedingten Verlust von Brutrevieren (z.B. der Feldlerche) sind vor allem im Bereich nördlich und östlich der Anlage zusätzliche betriebsbedingte Belastungen (Beunruhigung, Eutrophierung) zu erwarten. Die Reichweite und der Umfang der Bestandsaufnahmen (Biotope nach DRACHENFELS) müssen sich an der voraussichtlichen Reichweite dieser Belastungen orientieren. Insbesondere eine Beeinträchtigung der unmittelbar östlich angrenzenden Feuchtwiesen der Iseau (geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG /ggf. Verlust von Brutrevieren von Wiesenvögeln möglicherweise auch durch geplante Bepflanzungen) ist zu vermeiden und ggf. zu kompensieren.

Die Größe des Untersuchungsgebietes richtet sich dabei nach der potenziellen Betroffenheit einzelner Gruppen. Dies bedeutet im Einzelnen:

- Genereller Untersuchungsraum: Plangebiet plus 300 m Puffer (Bereiche südlich B 188 ausgenommen)
- Untersuchungsraum für Brutvögel: Plangebiet plus 1000 m Puffer
- Untersuchungsraum für Rast- und Großvögel: Plangebiet plus 3000 m Puffer im Bereich zwischen Gamsen und Dragen, also ausgenommen dem besiedelten

**Hausanschrift:**  
Schlossplatz 1, 38518  
Gifhorn

**Haltestelle:**  
Rathaus, Linie 100, 102,  
170

**Sprechzeiten von:**  
Mo. bis Fr. 8:30 - 12:00 Uhr und  
Do. 14:00 - 17:00 Uhr  
weitere Sprechzeiten nach besonderer  
Vereinbarung

**Konten der Kreiskasse:**  
Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg (BLZ 26951311) 11000502  
BIC: NOLADE21GFW IBAN: DE79269513110011000502

Postbank Hannover (BLZ 25010030) 6226300  
BIC: PBNKDEFF250 IBAN: DE18250100300006226300

Telefon: 05371 82-0  
Telefax: 05371 82-357 (Kreishaus I)  
Telefax: 05371 82-355 (Kreishaus II)  
Telefax: 05371 82-358 (Gesundheitsamt)  
Internet: <http://www.gifhorn.de>



Bereich. Dieser Raum sollte auch als Suchraum für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gewählt werden.

Im Rahmen der Altdatenrecherche sollte Kontakt aufgenommen werden zur Reinhard Thamm ([www.thamm-online.de](http://www.thamm-online.de)), der seit vielen Jahren Vogelerfassungen in den Iseauen durchführt.

Im generellen Untersuchungsraum sind folgende Erfassungen flächendeckend durchzuführen:

- Biotopkartierung (nach DRACHENFELS) im Maßstab 1:2500, im Bereich der Feuchtwiese im Maßstab 1:1000
- Rote-Liste-Pflanzen
- Brutvögel (4 Begehungen von April bis Juni plus 2 Teilbegehungen in den Abendstunden)
- Untersuchung von Wanderbeziehungen der Amphibien (insbesondere Knoblauchkröte) mittels Fangzaun entlang des Geestrückens

In dem Bereich zwischen Plangebiet und Ise sind zusätzlich folgende Erfassungen durchzuführen:

- Libellen, Tagfalter und Heuschrecken anhand von 4 Begehungen

5. Ein Kompensationsflächenkonzept, ggf. auch unter Berücksichtigung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, ist vorzulegen.
6. Gemäß § 44 (5) BNatSchG liegt für Vorhaben, welche nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig ist, ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 (=Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 (=Tötung, Verletzung, Entnahme, Beschädigung) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Ich verweise darauf, dass ist nach aktueller Rechtsprechung (vgl. NuR 2011 (33) S.376) der volle Funktionserhalt nur dann gegeben ist, wenn für die mit ihren konkreten Lebensstätten betroffenen Exemplare einer Art die von der jeweiligen Lebensstätte wahrgenommene Funktion erhalten bleibt, also z.B. dem in einem Brutrevier ansässigen Vogelpaar weitere geeignete Nistplätze in seinem Revier zur Verfügung stehen oder durch Ausgleichsmaßnahmen ohne zeitlichen Bruch bereitgestellt werden.
7. Die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens für das angrenzende FFH-Gebiets „Ise mit Nebenbächen“ nachzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

Schell



bk · Döbelner Straße 4 · 12627 Berlin

Zweckverband Großraum Braunschweig  
Abteilung Regionalplanung  
Herr Menzel  
Frankfurter Straße 2

38122 Braunschweig

Landschaftsarchitektur   
Bauüberwachung  
Bauleitplanung   
Stadtplanung  
Umweltplanung  
Landschaftsplanung 

Projekt-Nr.  
10-018\_B

Ihr Ansprechpartner  
Frau Kerlen

Durchwahl  
(0 30) 4 06 05 79-11

Datum  
17.10.2011

## Ferienhausgebiet An der Ise, Stadt Gifhorn

### naturschutzfachliche Anforderungen an das weitere Planungsverfahren

Sehr geehrter Herr Menzel,

bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 23.09.2011 sowie die darin übersandten Stellungnahmen des Landkreises Gifhorn und der KONU, nehmen wir Stellung zu den in den beiden Schreiben formulierten Anforderungen an die naturschutzfachlichen Betrachtungen im weiteren Planungsverfahren.

Die nachfolgend beschriebenen naturschutzfachlichen Planungsaspekte werden dabei in der jeweils beschriebenen Art und Weise Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 38 „Ferienhausgebiet An der Ise“ der Stadt Gifhorn finden.

### **Vorgehensweise bei der Umweltprüfung** (Punkt 4 bis 7 der Stellungnahme des Landkreises; Punkt Flora und Fauna der Stellungnahme der KONU)

Im Rahmen der Bauleitplanung wird entsprechend den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine *Umweltprüfung* durchgeführt. Darin werden entsprechend den Vorgaben zur Eingriffsregelung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet. Zusätzlich erfolgen die Darstellung möglicher Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie eine Konzeptionierung zur Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft. Die quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt dabei entsprechend der Handlungsempfehlung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ, 1994), deren Aktualisierung (NLWKN, 2006) und den „Leitlinien Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“, herausgegeben vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (ML, 2002).

Vorzugsweise sollen Kompensationsmaßnahmen in Eingriffsnähe auf den Flächen des Plangebietes umgesetzt werden. Darüber hinausgehende Maßnahmenflächen sollen, sowie erforderlich, entsprechend den Vorgaben des Landkreises, in einem Suchraum von maximal 3.000 m um das Plangebiet gewählt werden.



Die Umweltprüfung des Bauleitplanes impliziert auch die Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG. Diese werden gesondert in einem *speziellen artenschutzrechtlichen Beitrag (saB)* untersucht und bewertet. Es wird geprüft, ob durch das Vorhaben Individuen und lokale Populationen besonders und streng geschützter Arten beeinträchtigt werden können. Die Prüfung umfasst auch, inwieweit die Verbotstatbestände des Artikels 5 der Vogelschutzrichtlinie und die Verbotstatbestände der Artikel 12 und 13 der FFH-Richtlinie betroffen sind. Auf der Ebene der Bauleitplanung werden somit die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammengefasst und diesen mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen oder, soweit erforderlich, vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen, CEF=continuous ecological functionality) bzw. Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen, FCS=favourable conservation status) gegenübergestellt.

#### Biotopkartierung

Die Erfassung der Biotopausstattung erfolgt flächendeckend für das Plangebiet sowie die Flächen im Umkreis von 300 m. Die Kartierungen werden unter Anwendung allgemein anerkannter Erfassungs- und Prüfmethode, in Anlehnung an die Vorgaben des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (NLÖ, 2004) sowie unter besonderer Berücksichtigung vorhandener Pflanzenarten der Roten-Liste und gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG geschützter Biotope durchgeführt. Zudem wird auf die Untersuchungsergebnisse des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB) der BIODATA GBR mit Stand vom März 2011 zum „Bau einer Wegeverbindung zwischen geplanter Ferienhaussiedlung und dem Gasthof Jägerhof“ zurückgegriffen. Betrachtungsraum des LFB ist dabei der Teil der Wiesenflächen zwischen Plangebiet und Isenaue, in dem die Errichtung des Weges vorgesehen ist.

#### faunistische Sonderuntersuchungen

Im Rahmen der Erstellung des zuvor genannten LFB zur Wegeverbindung erfolgten im Jahr 2009 und im Frühjahr 2010 neben der Erfassung der Biotopausstattung in mehreren Kartierdurchgängen auch Untersuchungen zur Heuschreckenfauna sowie zu gefährdeten und geschützten Arten der Brutvogel-, Amphibien- und Tagfalterfauna. Aufgrund ihrer Aktualität wird im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes und des saB auf die Ergebnisse dieser Untersuchungen zurückgegriffen.

Darüber hinaus werden, entsprechend den Vorgaben des Landkreises sowie der KONU, die *Brutvögel* innerhalb des Plangebietes und in einem Umkreis von 300 m mittels vier Tag- und zwei Abendbegehungen zwischen April und Juni erfasst. Von den Erfassungen ausgenommen sind alle Flächen südlich der B 188. Zusätzlich erfolgt über die Abfrage vorhandener Daten sowie über punktuellen Sichtbeobachtungen innerhalb zuvor ermittelter geeigneter Habitatstrukturen eine Abschätzung des Brutvogelvorkommens in einem Umkreis von bis zu 1.000 m um das Plangebiet.

Die Ermittlung der Besiedlung und Nutzung durch *Rast- und Großvögel* erfolgt ebenfalls mittels Abfrage vorhandener Daten sowie punktueller Sichtbeobachtungen innerhalb zuvor ermittelter geeigneter Habitatstrukturen. Gegenstand der Betrachtungen sind die Flächen des Plangebietes und jene in einen Umkreis von bis zu 3.000 m nördlich der B 188 zwischen Gamsen im Westen und Dragen in Osten. Die besiedelten Teilbereiche sind von den Untersuchungen ausgenommen.



Zur Feststellung vorhandener Wanderkorridore und ergänzend zu den Ergebnissen der Untersuchungen durch die BIODATA GBR (2011) werden die vorhandenen *Amphibienarten* mittels Fangzaun entlang der Terrassenkante der Iseniederung in der Wanderzeit zwischen Mitte Februar bis Ende April ermittelt.

#### nach europäischem und nationalem Recht geschützte Gebiete

Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte, die in der Lage sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) erheblich zu beeinträchtigen, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des entsprechenden Schutzgebiets zu überprüfen. Dies gilt für Projekte, die nicht unmittelbar der Verwaltung eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung dienen, und soweit sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen die entsprechenden Beeinträchtigungen hervorrufen können.

Da das geplante Gebiet zwischen 50 und 250 m westlich des FFH-Gebietes „Ise mit Nebenbächen“ (DE 3229-331) liegt, führt dies im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 26 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG).

#### **Wegekonzept, Besucherlenkung** (*Punkt 3 der Stellungnahme des Landkreises; Punkt Besucherlenkung der Stellungnahme der KONU*)

Durch die im Ferienhausgebiet geplanten Wegeverbindungen, welche ein in sich geschlossenes Wegesystem bilden, werden zur internen Erschließung keine außerhalb gelegenen bzw. sensiblen Landschaftsbestandteile beansprucht.

Die Anbindung des Gebietes an die nördlich gelegene Agrarlandschaft erfolgt zudem über bereits vorhandene Wege, die auch derzeit schon durch Spaziergänger oder Radfahrer genutzt werden.

Die bisherigen Planungen der neuen Wegeverbindung zwischen Ferienhausgebiet und Ise sehen eine Holzbohlenkonstruktion mit beidseitiger Sicherung durch Hanfseil oder Holzgeländer vor. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens wird die Konstruktion nicht direkt aufliegen. Die beidseitige Sicherung des Steges unterbindet die Möglichkeit des Betretens der Vegetationsbestände. Zur Sensibilisierung der Besucher für Wert und Besonderheit der vorhandenen Pflanzen- und Tierwelt werden im Verlauf des Weges, entsprechend eines Naturlehrpfades, an einigen Stellen Plattformen eingerichtet, die zum Verweilen und zur Umweltbildung genutzt werden können.

Durch die leicht erhöht gelegene Überbauung mit dem Holzsteg kann es dennoch zu einer Überprägung und als Folge zu einer Veränderung vorhandener Biotopstrukturen kommen. Entsprechend dem LFB zum Wegebau (BIODATA GBR, 2011) werden jedoch besonders wertvolle Bereiche bei der Wahl des Wegetrassenverlaufs in jedem Fall geschont und ein ausreichender Abstand zu diesen Stellen eingehalten. Auf eine Aufständigung des Steges wird verzichtet, da hier zur Gewährleistung einer ausreichenden Statik eine Beton Gründung der Gesamtkonstruktion und somit ein erhöhter bau- und anlagebedingter Eingriff in Boden und Vegetation nötig werden würde. Zudem wäre mit einer weitreichenden optischen Wirkung der Konstruktion inmitten der ebenen Iseniederung zu rechnen, die hier zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds führen würde. Durch die Wahl der fast ebenerdigen Konstruktion und der Naturbaustoffe Holz und Hanfseil fügt sich der Steg dagegen visuell in die umgebende Landschaft ein.



Zur Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen sieht der LFB zum Wegebau (BIODATA GbR, 2011) die Wiederherstellung einer der zunehmenden Sukzession unterliegenden Offenlandfläche nördlich der Eingriffsfläche vor. Durch die vorgesehenen Pflegemaßnahmen werden nach Rodung einzelner Gehölzbestände zur Verbesserung der Lebensraumfunktion die Offenlandbereiche mittels einschüriger Mahd und Abfuhr des Mahdgutes dauerhaft erhalten.

### **Einbindung in die Landschaft** *(Punkt 2 der Stellungnahme des Landkreises)*

Als neuer städtebaulicher Abschluss des besiedelten Gebietes der Stadt Gifhorn und zur optischen Einbindung der Anlage in die Landschaft ist eine starke Durch- und Eingrünung des Gebietes vorgesehen. Das Gelände soll dabei, in Anlehnung an die Landschaft der Südheide sanftwellig modelliert und mit Heidevegetation, Teichen und Gehölzpflanzungen durchzogen werden. Die vorhandene morphologische Besonderheit der östlich gelegenen und, im ansonsten ebenen Gelände, stark strukturierend wirkende Terrassenkante der Iseniederung, bleibt dabei von der Neugestaltung des Gebietes unberührt. Zur Eingrünung der Anlage und zur klaren Trennung zwischen Ferienhausgebiet und landwirtschaftlich genutzten Flächen ist Richtung Norden die Herstellung einer dichten Heckenstruktur aus dornigen Sträuchern geplant. Auch an der Ostgrenze des Ferienhausgebietes ist als Sichtschutz und zum Schutz der angrenzenden Feucht- und Nasswiesen der Isenaue die Pflanzung überwiegend dichter und reich strukturierter Gehölzstrukturen vorgesehen.

Die *Baumassen und -höhen* bleiben wesentlich unterhalb denen der westlich gelegenen Klinik, um einen gestaffelten Übergang in die Landschaft zu erzielen. Der geplante Hotelbau als einziges großflächiges Gebäude innerhalb der Ferienhauseanlage weist entsprechend dem derzeitigen Planungsstand und den geplanten Festsetzungen des BP eine Grundfläche auf, die weniger als 1/3 der Grundfläche des Klinikums beträgt. Gleiches gilt für die Höhenfestsetzung, die mit maximal 11 m für das Hotel wesentlich geringer ausfällt als die Maximalhöhe des Klinikgebäudes von 16 m. Den überwiegenden Teil der baulichen Anlagen werden die geplanten Ferienhäuser bilden, welche locker verteilt und in eingeschossiger Bauweise mit maximal 3 m Traufhöhe errichtet werden sollen. Somit ordnet das Ferienhausgebiet sich städtebauliche klar den baulichen Anlagen des Sozial- und Gesundheitscampus unter.

### **Grundwasserneubildung** *(Punkt 1 der Stellungnahme des Landkreises)*

Entsprechend vorliegender Bodenuntersuchungen ist als Bodenart lehmiger Sand im Wechsel mit Sand aus fluviatilen Ablagerungen und somit eine hohe Durchlässigkeit des Bodens für Niederschlagswasser vorhanden. Die Grundwasserneubildung soll über die Herstellung von, wo möglich, nur teilversiegelten Flächen weitestgehend erhalten bleiben, so dass anfallendes Wasser vor Ort versickert wird.

Eine Beeinträchtigung des Feuchtegrades der angrenzenden Feucht- und Nasswiesen ist durch eine eventuell reduzierte Grundwasserneubildung nicht zu erwarten, da der Stand des Grundwasser an diesen Stellen wesentlich vom Wasserstand der Ise abhängig ist und auf diesen durch die Planung kein Einfluss genommen wird.

### **gesetzliche Grundlagen**

Die naturschutzfachlichen Betrachtungen zum Bauleitverfahren „Ferienhausgebiet An der Ise“ werden auf Basis der folgenden gesetzlichen Grundlagen erstellt:





- FFH-RL FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE (2006): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006.
- BArtSchV (2009): Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).
- BBOBSCHG (2004): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).
- BBODSCHV (2009): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- BNATSCHG (2011): Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landespflege (Bundes-Naturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).
- ROG (2009): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- UVPG (2010): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsuntersuchung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).
- WHG (2010): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 43), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).
- NAGBNATSCHG (2010): Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), in Kraft getreten am 01. März 2010.
- NWG (2010): Niedersächsisches Wassergesetz, in der Fassung vom 19. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Niedersächsischen Wasserrechts vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64).

Für eine Bestätigung der beschriebenen Vorgehensweise wären wir Ihnen dankbar. Für Fragen und zur weiteren Rücksprache stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sibylle Kerlen

Büro Knoblich  
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA