

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 angeschlossenen 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 Biotoptypenkartierung 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 Bundesnaturschutzgesetz¹ hervor.

¹ § 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

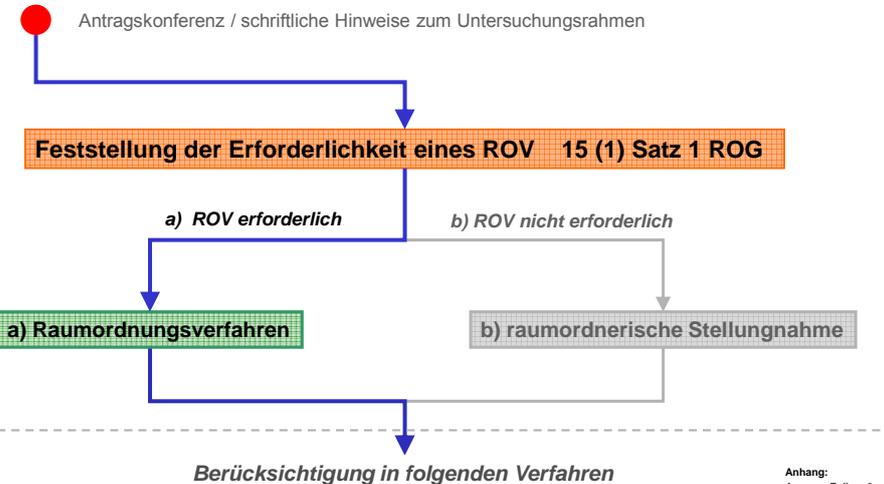
Anhang:
Auszug, Folie 4
Vortragsfolien ZGB

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.

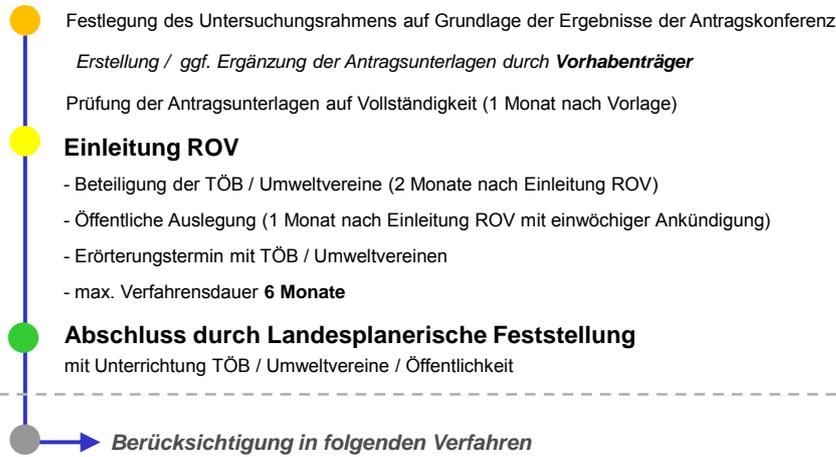
Anhang:
Auszug, Folie 5
Vortragsfolien ZGB

Raumordnungsverfahren



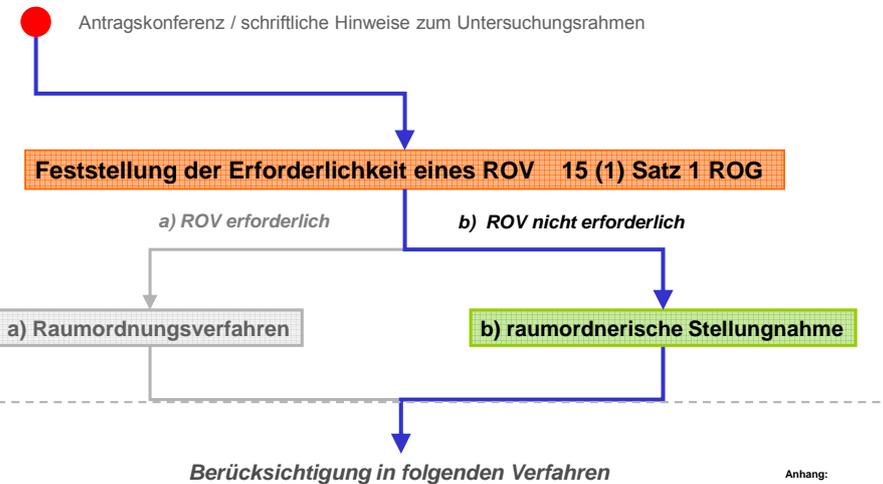
Anhang:
Auszug, Folie 6
Vortragsfolien ZGB

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 ➔ Regionalplanung ➔ Raumordnungsverfahren

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

Anhang:
Auszug, Folie 10
Vortragsfolien ZGB