



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.4 „Seerosenteich“, Neufassung

Ortschaft Wilsche

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Fachplanungen
6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes
7. Städtebauliche Zielvorstellungen

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen / Spielplätze
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung
6. Altlasten / Immissionsschutz
7. Sonstige Hinweise

C) Umweltbericht

1. Einleitung
 - a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes
 - b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzes und Fachplanungen
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - a) Naturhaushalt
 - b) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
5. Zusätzliche Angaben
 - a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
 - b) Umweltüberwachung (Monitoring)
 - c) Zusammenfassung

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung
2. Bodenordnende Maßnahmen
3. Kosten / Finanzierung

E) Flächenbilanz

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Das Sondergebiet des „Seerosenteiches“ gehört zum Bereich des Wochenend- und Campinggebietes Erikasee im Norden Gifhorns. Aufgrund einer starken Nachfrage nach Dauercampingeinrichtungen entwickelte sich die Wochenendnutzung in dem Gebiet in den zurückliegenden Jahren sehr stark. Für den Platz „Seerosenteich“ besteht seit 1974 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, dessen damals getroffene Festsetzungen jedoch nicht mit den örtlichen Gegebenheiten übereinstimmen. So ist der als Campingplatz festgesetzte Bereich teilweise mit baulichen Anlagen eines Wochenendplatzes bzw. Wochenendhausgebietes bebaut und die Fläche, die im Bebauungsplan als Wochenendhausgebiet festgesetzt worden ist, ist bisher noch unbebaut geblieben. Da es sowohl aus planerischer Sicht als auch seitens des Platzbetreibers nicht beabsichtigt ist, diesen Bereich zu bebauen, wird der Bebauungsplan neu aufgestellt.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortschaft Wilsche, im Wochenendplatz- und Campinggebiet Erikasee. Im Westen und Norden wird es durch den Krümmeweg, im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

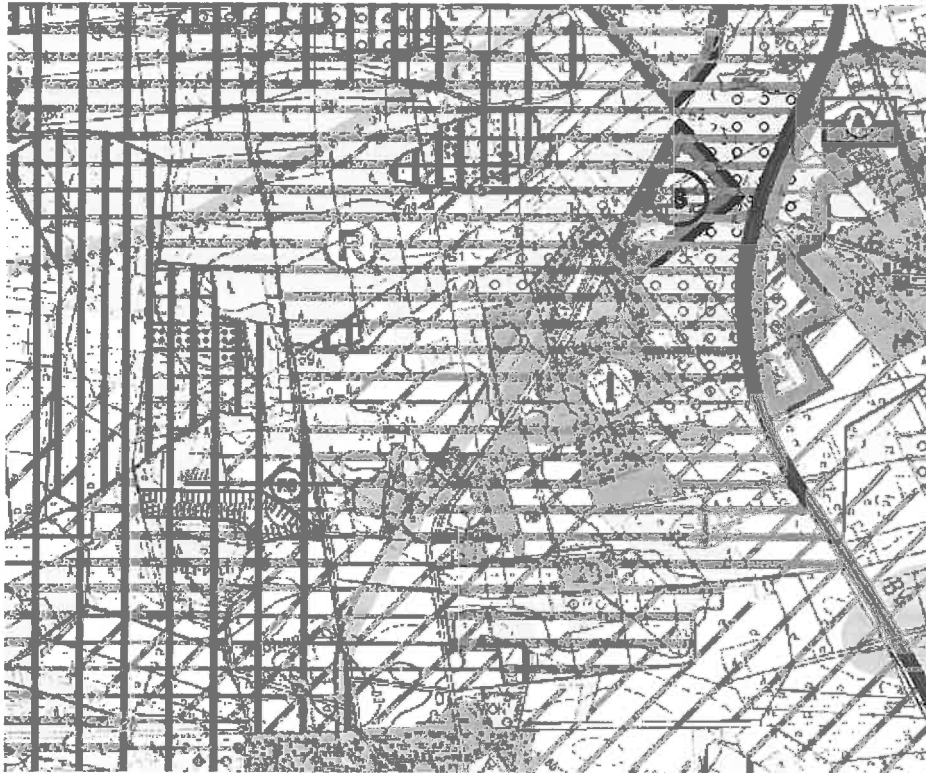
Im Südwesten des Plangebietes befinden sich vier Seen, die der Erholungs- und Freizeitnutzung (Baden, Angeln, etc) dienen. Im Westen befindet sich der bebaute Bereich. Es sind ca. 220 Plätze mit den entsprechenden baulichen Anlagen für Sanitär, Geschirrspül- und Wäscheplätze vorhanden.

Der nördliche Bereich wird als Grünfläche, teilweise zum Zelten oder zum kurzzeitigen Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen genutzt. Daran grenzt nördlich eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als Mittelzentrum ausgewiesen. Schwerpunktaufgabe ist u.a. die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Aber ebenso ist es Aufgabe die Erholungsfunktion sicherzustellen. Neben ihrem Wert im Rahmen der Daseinsvorsorge und ihrer Bedeutung für die Regeneration können die Landschaften im Großraum Braunschweig für die regionale Tourismus- und Freizeitwirtschaft als nennenswerte Wirtschaftsfaktoren angesehen werden.

Für das Plangebiet ist im RROP als Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung dargestellt.



(Ausschnitt aus dem RROP 2008; ZGB Braunschweig)

Damit werden Gebiete gesichert, die aufgrund ihrer herausragenden landschaftlichen Besonderheit und / oder aufgrund ihrer besonderen infrastrukturellen Ausstattung eine regionale Bedeutung haben und intensiv durch Erholungssuchende frequentiert werden. Diese Erholungsmöglichkeiten sind in vielen Fällen gut zu erreichen und / oder liegen räumlich dicht an Siedlungsschwerpunkten. Die "Vorranggebiete Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung" basieren auf den Festlegungen des RROP 1995 sowie auf den Anregungen der Gemeinden, die im Zuge der Erarbeitung des FREK 2005 eingebracht worden

Für das konkrete Plangebiet sind keine weiteren Vorsorge- oder Vorranggebiete dargestellt, die einer Wochenendplatznutzung entgegenstehen könnten. An das Plangebiet angrenzend ist die Darstellung eines großräumigen Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung zu beachten.

Umgeben ist das Plangebiet von Vorranggebieten für die Landwirtschaft.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Für das Plangebiet ist der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1978 wirksam. Er stellt für den betreffenden Bereich „Sondergebiet Camping und Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ dar. Durch die 107. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zu der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt wird, ist zukünftig hier die Darstellung „Sondergebiet Erholung“ vorgesehen.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt für das Plangebiet für den südlichen, bereits bebauten Bereich eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Der nördliche Teil, eine Ruderal-, Stauden und Schlagflur hingegen besitzt eine mittlere Bedeutung und der nördliche Gewässerrand sogar einen wertvollen Bereich für den Arten- und Biotopschutz dar. Der Erlebniswert des Landschaftsbildes wird durch den vorhandenen Wochenendplatz als beeinträchtigt bewertet und die landschaftsplanerische Zielkonzeption erhält den Schwerpunkt intensive Erholung. Das Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes empfiehlt den Erhalt und die extensive Pflege von Grünflächen, hier des Camping- und Zeltplatzes.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet.

6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Bisher galten für diesen Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Seerosenteich“, rechtsverbindlich seit dem 28.02.1974. Darin war für den südlichen Bereich des Areals „Zeltplatz“ und für den nördlichen Teilbereich „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Für das Wochenendhausgebiet war weiterhin eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 und 21 einzelnen überbaubaren Flächen in einer Größe von 10 x 10 m festgesetzt.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen

Eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist bisher nicht erfolgt. Der südliche Bereich des Platzes ist mit kleinen Wochenendhäusern und Mobilheimen bebaut worden. Der nördliche Teil ist unbebaut und wird teilweise als Wiese genutzt. Ein kleiner Bereich davon wird bei Bedarf temporär zum Aufstellen von Zelten oder Wohnwagen genutzt.

Die derzeit vorhandene Bestandssituation soll durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes rechtlich abgesichert werden. Eine Ausdehnung und Erweiterung der Camping- und Wochenendhausgebietes ist nur in sehr geringem Umfang beabsichtigt. Detaillierte Festsetzungen sind aufgrund des Bestandes nur schwer zu umzusetzen. Daher wird die konkrete Anlage und Gestaltung des Wochenendplatzes so weit wie möglich dem Eigentümer und Betreiber des Platzes überlassen und nicht durch enge Festsetzungen reglementiert. Die gewählten Festsetzungen haben das Ziel, einen Mindeststandard zu erreichen.

Durch einzelne Festsetzungen im nördlichen Teilbereich soll der Erhalt bzw. eine Aufwertung von Natur und Landschaft erreicht werden.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wurde ein Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendplatz, festgesetzt. In dem Gebiet ist ausschließlich Freizeitwohnen erlaubt.

Zulässig sind Wochenendplätze im Sinne der Niedersächsischen Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPL-Woch-VO). Danach dürfen auf den Aufstellplätzen von Wochenendplatzgebieten nur Kleinwochenendhäuser errichtet werden. Darunter sind Wochenendhäuser mit einer Grundfläche bis 40 m² zu verstehen. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein 10 m² großer, überdachter Freisitz oder ein Vorzelt unberücksichtigt.

Weiterhin wurde geregelt, dass je Platz neben den o.g. Anlagen eine Nebenanlage bis 7,5 m² Grundfläche zulässig ist.

Unter dem Begriff der Kleinwochenendhäuser, die dauerhaft in Wochenendplatzgebieten errichtet werden dürfen, gehören weiterhin

- Mobilheime: Sie haben eine Länge von max. 12,50 m, besitzen ein Transportgestell, sind im Straßenverkehr nicht zugelassen und dürfen nur mit einem Tieflader transportiert werden.
- Container: Haben kein Transportgestell und dürfen nur mittels Kran aufgestellt werden.
- Caravans (Wohnwagen): wenn sie nicht nur zum vorübergehenden Aufstellen bestimmt sind, etwa durch Aufbocken und Abnahme der Räder oder aber durch Um- und Anbauten.

Auf einem Wochenendplatz, ist durch die bauordnungsrechtliche Platzgenehmigung der Eigentümer bzw. der Betreiber für die Einhaltung der Vorschriften (u.a. auch der CPL-Woch-VO) verantwortlich. Die einzelnen Anlagen, die aus Gründen der Sicherheit, Ordnung und Hygiene vorhanden sein müssen, bedürfen keiner ausdrücklichen Festsetzung im Bebauungsplan. Dazu gehören insbesondere Wasch- und Toilettenanlagen sowie die Einrichtungen zum Wäschewaschen und Geschirrspülen.

Neben den Wochenendhäusern sind im Bereich des Bebauungsplanes „Seerosenteich“ Anlagen für die Platzverwaltung, einschließlich zugehöriger Wohnung z.B. für den Platzwart bis 100 m² Grundfläche zulässig.

Ausnahmsweise kann in dem Gebiet die Errichtung eines zur Deckung des täglichen Bedarfes der Platzbewohner dienenden Ladens oder einer Schank- und Speisewirtschaft zugelassen werden. In dem Gebiet ist bereits im Eingangsbereich ein Lokal vorhanden, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht in seiner Nutzung eingeschränkt werden soll.

Um neben dem Dauercamping bzw. der Wochenendnutzung auch eine Feriennutzung für Urlauber oder Durchreisende zu ermöglichen, ist nördlich des Sondergebietes im Bereich der privaten Grünfläche die Einrichtung von Standplätzen für Tages- oder Feriencamping zugelassen.

2. Verkehr

Die Anfahrt des Gebietes ist über den Krümmeweg aus Richtung Norden und die dortige Anbindung an die B4 sowie aus Richtung Süden über Wilsche möglich, wobei die Hauptanfahrt der überörtlichen Gäste über die B4-Anbindung im Bereich Wagenhoff erfolgt.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine öffentlichen Verkehrsflächen gesondert festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über den Krümmeweg im Süden des Plangebietes, in der bereits vorhandenen Form. Durch die Neuaufstellung des Planes tritt keine Veränderung ein und eine Zunahme des Verkehrs ist nicht zu erwarten.

Im Nordosten des Gebietes existiert eine zusätzliche Zufahrt als unbefestigter Weg, der von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann.

Die innere Erschließung des Wochenendplatzes mit Fahrwegen und Stellplätzen soll dem jeweiligen Eigentümer bzw. Betreiber überlassen werden.

3. Grünflächen / Spielplätze

Das Gebiet des Bebauungsplanes lässt sich grob in drei Bereiche unterteilen. Im südöstlichen Bereich befindet sich der bebaute Bereich mit Ziergärten und Grünflächen, teilweise mit Baumbestand. Nicht bebaute Aufstellflächen in diesem Abschnitt sind mit Scherrasen bewachsen und werden teilweise zum Abstellen von Pkws genutzt.

Südöstlich des bebauten Bereiches befindet sich eine Sport- Spiel- und Freizeitfläche für Kinder. Die südlich daran angrenzende Fläche wird als Sammelplatz für Grünabfälle genutzt. Im Bebauungsplan ist dieser Abschnitt als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Westlich der vorhandenen Wochenendhäuser schließt sich ein Bereich, der durch vier Teiche geprägt wird, an. Entstanden sind die Teiche durch eine frühere Sandgewinnung. Sie besitzen weder einen oberflächlichen Zu- noch Abfluss und werden ausschließlich durch Grund- und Niederschlagswasser gespeist. Die beiden größeren, nördlichen Gewässer sind durch einen Durchstich im ursprünglich durchgängigen Damm hydraulisch mit einander verbunden. Der mittlere, größte See wird als Badesee genutzt. Am östlichen Uferbereich befindet sich ein Badestrand, das von weniger Besuchern genutzte Ufer ist stärker bewachsen.

Im Bebauungsplan ist dieser Abschnitt als private Grünfläche mit den entsprechenden Wasserflächen festgesetzt.

Nördlich des Wochenendhausgebietes grenzt eine Gras- und Staudenflur, die im westlichen Abschnitt als Feriennutzung für Urlauber oder Durchreisende genutzt werden kann (Zeltplatz).

Der nördlich daran angrenzende Bereich, mit dem nördlichen Seeufer, ist im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (spe-Fläche) festgesetzt worden. In diesem Areal verbuscht sich die nicht genutzte Gras- und Staudenvegetation. Einige Gehölze, vorwiegend Hänge-Birke und Zitterpappel haben bereits Baumgröße erreicht.

4. Belange der Landwirtschaft

Für die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist keine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Der Platz „Seerosenteich“ ist bereits vorhanden und soll im Bestand - mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten - planungsrechtlich gesichert werden.

Bisher sind in dem Bereich keine Konflikte mit der Landwirtschaft bekannt.

Das Plangebiet ist weitestgehend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können Geräusche, Gerüche und Staub, teilweise auch in den Abend- oder Nachtstunden, entstehen. Es können auch Immissionen durch Beregnungsbrunnen auf das Gebiet einwirken. Diese Immissionen wirkten auch vor der Planaufstellung auf die vorhandene Wochenendhausnutzung ein und haben zu keinerlei Konflikten geführt. Da durch den Bebauungsplan diesbezüglich keine Veränderungen geplant sind, sind diese Immissionen von den Anwohnern auch weiterhin zu tolerieren.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Krümmeweg, der auch zur Erschließung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen dient. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist keine wesentliche Zunahme des Verkehrs zu erwarten und daher werden auch zukünftige keine Probleme mit der Landwirtschaft erwartet.

Im Plangebiet ist ein privater Besucherparkplatz vorhanden, der auch weiterhin genutzt werden soll. In den Sommermonaten, wenn verstärkt Tagesgäste den Platz oder auch nur den Badesee aufsuchen, kann es gelegentlich vorkommen, dass Pkws auf dem Seitenstreifen des Krümmeweges parken. Diese Situation ist jedoch als selten anzusehen und da eine Zunahme durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten ist, ist im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme als tolerierbar einzustufen.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen der zuständigen Betreiber versorgt.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt. Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn, der bestehende Platz ist bereits an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die bereits vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen der LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co.KG und der DeutschenTelekom AG.

Die Müllanfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn und wird auf den öffentlichen Verkehrsflächen, außerhalb des Plangebietes, sichergestellt.

Im Bereich der privaten Erschließung haben die Nutzer der Grundstücke rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr die Müllbehälter in den Bereich der öffentlichen Straße zu bringen, so dass die Schwerlastfahrzeuge die Entsorgung vornehmen können. Nach erfolgter Entleerung haben die Nutzer die Mülltonnen auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Weiterhin wird auf § 16 Abs.7 und Abs.8 der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn hingewiesen: Campingplätze, Ferienhaus- und Wochenendhausgebiete sowie Ferienhausgruppen werden durch Sammelbehälter an zentralen Standorten, die für Sammelfahrzeuge leicht erreichbar sind, entsorgt (siehe Abs. 8). Wenn die Mehrheit der betroffenen Grundstückseigentümer eine Entsorgung durch Einzelbehälter wünscht und der Landkreis zustimmt, finden die Vorschriften für Einzelgrundstücke Anwendung. Der Landkreis behält sich in diesen Fällen jedoch vor, für die getrennte Erfassung von Altpapier Sammelbehälter an zentralen Orten bereitzustellen.

6. Altlasten / Immissionsschutz

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung vor.

7. Sonstige Hinweise

Archäologie

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

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Seerosenteich“, Neufassung, ordnet und regelt die bauliche Nutzung eines bestehenden Erholungsgebietes nördlich der Ortschaft Wilsche. Für das Erholungsgebiet „Seerosenteich“ besteht zwar ein rechtskräftiger Bebauungsplan bereits seit dem Jahr 1974, dennoch hat sich im Laufe von fast 40 Jahren ein abweichender, nicht plankonformer Zustand entwickelt.

Die Neufassung des Bebauungsplanes hat daher zum Ziel, sowohl die aktuelle bauliche Situation aufzunehmen, als auch die Vorstellungen für die zukünftige Entwicklung zu berücksichtigen.

Der Altplan lässt in etwa für die östliche Hälfte des Plangebietes eine Freizeitnutzung zu. Der nördliche Teil dieses Bereiches war dabei für ein Wochenendhausgebiet und der südliche Teil für einen Zeltplatz vorgesehen. Die Entwicklung des Erholungsgebietes ist dieser Planung jedoch nicht gefolgt. Das Wochenendhausgebiet hat sich stattdessen im südlichen Teil etabliert und daran anschließend der Zeltplatz nun im nördlichen Teil. Der Umfang der Zeltplatznutzung ist jedoch gering, sodass in der nördlichen Spitze des Plangebietes eine ungenutzte Freifläche übrig geblieben ist.

Diese tatsächlichen Flächennutzungen und baulichen Gegebenheiten werden in der Neufassung des Bebauungsplanes aufgenommen und entsprechend festgesetzt als

- Sondergebiet Wochenendplatz (58.400 m²)
- Private Grünfläche (32.300 m²)
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) (35.600 m²) *
- Wasserfläche (35.300 m²) *

* Die SPE-Fläche überlagert die Wasserfläche mit ca. 5.300 m²

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 156.300 m².

Mit weiteren detaillierten und ergänzenden Festsetzungen zum Sondergebiet und zur Größe der zugelassenen Wochenendhäuser wird sichergestellt, dass das Ziel „ausschließliches Freizeitwohnen“ nicht überschritten wird.

Der Bereich der Seerosenteiche ist sowohl im Altplan als auch in der Neufassung als „Wasserfläche“ festgesetzt. In der Neufassung wird die Wasserfläche zum Teil durch eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert, um den Standort seltener Pflanzenarten am Gewässer zu erhalten.

b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 in der zz. geltenden Fassung sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1, Absatz 1 bis 6, niedergelegt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind diese Grundsätze in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 3 BNatSchG) wird ein Teilbereich des Seerosenteiches als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) festgesetzt. Das Gleiche gilt für eine bisher nicht genutzte Ruderalfläche im Norden des Plangebietes, die unter Berücksichtigung der dort anzutreffenden Biotope und Lebensstätten ebenfalls als SPE-Fläche festgesetzt wird.

Zugleich wird § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG berücksichtigt, in dem auf die Erholungsnutzung und die Zugänglichkeit geeigneter Flächen in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen abgestellt wird.

Konfliktpotenziale, die sich aus der Bauleitplanung und den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes ergeben können, sind nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der sogenannten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln. Sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt mit der Umsetzung der Planung verbunden, so ist nach § 1a Abs. 3 BauGB über die Vermeidung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen in der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu entscheiden.

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden dazu die Belange des Naturhaushaltes sowie die voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in der Umweltprüfung ermittelt.

Den Anforderungen des gesetzlich vorgegebenen besonderen Artenschutzes (§§ 44 ff. BNatSchG) wurde durch die Anfertigung eines Gutachtens von einem Fachbüro nachgekommen.

Für den Umgang und die Bewirtschaftung von Gewässern sind in § 6 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) Grundsätze zur Gewässerbewirtschaftung aufgestellt. Für die vorliegende Planung sind aus Absatz 1 folgende Vorgaben von Bedeutung:

Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,

- ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften und
- sie zum Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihr auch im Interesse Einzelner zu nutzen.

Im Plangebiet sind die Wasserflächen des Seerosenteiches von diesen Vorgaben betroffen und entsprechend festgesetzt.

Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn von 1994 ist in der Karte 1 im nördlichen Teil des Plangebietes eine Ruderalfläche als Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt. Zudem ist in diesem Bereich eine Signatur vergeben, die einen „flächhaft nicht darstellbaren“ Magerrasen kennzeichnet.

Der Bereich südlich der Zuwegung zum Erholungsgebiet, der als Spiel- und Bolzplatz im Altplan festgesetzt ist, ist als Bereich mit Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften kartiert.

Als Schäden/Gefährdungen werden Freizeitaktivitäten festgestellt und im Plan vermerkt.

In der Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes, Maßnahmen- und Entwicklungsplan, ist das Erholungsgebiet Seerosenteich nachrichtlich als Campingplatz übernommen. Als Pflege- und Entwicklungsmaßnahme wird die Erhaltung des Spiel- und Bolzplatzes als Grünland vorgeschlagen.

Schutzbestimmungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor und sind für das Plangebiet auch nicht vorgesehen.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 folgt der naturschutzfachlichen Bewertung des Rahmenplanes. Für den südlichen, bereits bebauten Bereich des Plangebietes stellt er eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz fest. Der nördliche Teil hingegen weist als Ruderal-, Stauden und Schlagflur eine mittlere Bedeutung und der nördliche Gewässerrand sogar einen wertvollen Bereich für den Arten- und Biotopschutz auf. Der Spiel- und Bolzplatz besitzt nach dem Landschaftsplan eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Im Maßnahmenkonzept - Teilplan Erholung - wird das gesamte Plangebiet „Seerosenteich“ als Bestand an erholungsrelevanter Infrastruktur angesehen und als Camping- und Zeltplatz dargestellt. Für den Seerosenteich selbst wird die Nutzung als Badesee vorgeschlagen.

Der Erlebniswert des Landschaftsbildes wird durch den vorhandenen Wochenendplatz als beeinträchtigt bewertet und die landschaftsplanerische Zielkonzeption erhält den Schwerpunkt der intensiven Erholung. Im Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes werden der Erhalt und die extensive Pflege von Grünflächen im Bereich des Camping- und Zeltplatzes empfohlen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und geprüft. Dabei wurden die Belange berücksichtigt, die durch die §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB vorgegeben sind:

- Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkgefüge , Landschaft, biologische Vielfalt)
- Europäische Schutzgebiete (Natura 2000)
- Mensch und Bevölkerung
- Kultur- und Sachgüter
- Emissionen, Abfälle und Abwässer
- Energie
- Landschaftspläne und sonstige Pläne
- Luftqualität nach EU-Vorgaben
- Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen
- Hochwasserschutz

Für einige dieser Umweltbelange konnte bereits in der vorbereitenden 107. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt werden, dass sie nicht von der Planung berührt werden. Hierzu gehören Auswirkungen auf

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Pläne des Abfall- und Immissionsschutzrechtes oder sonstige umweltbezogene Pläne
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität nach § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB
- Hochwasserschutz

Diese Umweltbelange sind auf der Ebene des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen und werden hier daher auch nicht weiter behandelt.

Der hier beschriebene Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale wurden im August 2012 ermittelt. Der Untersuchungsumfang und die Untersuchungstiefe wurden dabei dem voraussichtlichen Maß der Umweltbeeinträchtigungen angepasst. Hierdurch ist sichergestellt, dass eine sachgerechte Abwägung mit den dafür erforderlichen Informationen erfolgen kann.

Die Umweltauswirkungen werden im Folgenden einzeln dargestellt. An eine Bestandsaufnahme schließt sich jeweils eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Planung an, um daraus ggf. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung abzuleiten. Für verbleibende und nicht zu vermeidende erhebliche Beeinträchtigungen sind dann - falls erforderlich - die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

a) Naturhaushalt

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsaufnahme

Zur Erfassung der Biotoptypen und der gesetzlich geschützten Tier- und Gefäßpflanzenarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden von der Biodata GbR zwischen Anfang Juni und Anfang August 2012 Kartierungen durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen wird vom Büro Biodata in einer Gesamtbeurteilung folgendermaßen beschrieben:

„Das Planungsgebiet gliedert sich in drei Teilbereiche unterschiedlicher Struktur und Nutzung und demzufolge recht verschiedener Bedeutung für den Artenschutz.

Nahezu bedeutungslos ist der bebaute Bereich des Dauercampingplatzes, da er praktisch keine naturnahen Flächen aufweist und nur wenigen Tierarten Lebensraum bietet.

Von mittlerer bis hoher Bedeutung sind die Flächen mit Trockener Sandheide als standorttypischer Vegetationstyp sowie – zusammen mit den nicht oder nur schütter bewachsenen, sandigen Offenbodenbereichen – als Lebensraum für eine Reihe spezialisierter Insektenarten. Die gleiche Bedeutungsstufe kommt den Flächen mit Drahtschmielenrasen zu, auch wenn es sich bei dem Biotoptyp primär um ein Degenerationsstadium handelt. Der höhere Wert der Bestände im Planungsgebiet resultiert zum einen aus deren enger Verzahnung mit Sandheiden und sandigen Offenbodenbereichen, weiterhin aufgrund der Reliktvorkommen typischer Blütenpflanzen.

Von besonderer Bedeutung und vorrangig schutzwürdig und schutzbedürftig ist die kleine anmoorige Fläche am nördlichen Ufer des am nördlichsten gelegenen Teiches aufgrund des Vorkommens eines hoch spezialisierten Biotoptyps mit einem mäßig individuenreichen Bestand des landesweit gefährdeten und gesetzlich geschützten Rundblättrigen Sonnentaus.

Für die als Biotoptyp sehr hoch bewerteten Teiche ist eine Einschätzung ihrer Bedeutung hinsichtlich des Artenschutzes ohne spezielle Untersuchungen zur Tierwelt nicht möglich. Zu vermuten ist eine mindestens mittlere Wertstufe, wobei Unterschiede aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsintensität als Badegewässer sicherlich gegeben sein werden.

Eine mittlere bis hohe Bedeutung kommt dem weitgehend ungenutzten nördlichen Abschnitt des Planungsgebietes mit seinen Gras- und Staudenfluren im Kontakt mit Gehölzbeständen zu. In diesem Bereich sind mehrere Wuchsstellen der landesweit gefährdeten sowie dem gesetzlichen Artenschutz unterliegenden Heide-Nelke festgestellt worden; zudem sind mit der Zauneidechse, dem Kleinen Wiesenvögelchen, dem Gemeinen Bläuling und der Roten Wald-

ameise vier gesetzlich geschützte Tierarten nachgewiesen worden. Das Potential für eine Besiedlung durch weitere artenschutzrelevante Arten ist gegeben.“ (aus: Biodata GbR, Braunschweig 2012, Bebauungsplan Nr. 4 „Seerosenteich“, Gifhorn, OT Wilsche - Erfassung von Biotoptypen und Fachbeitrag „Artenschutz“)

Auf der Grundlage der oben genannten Untersuchung schlägt die Biodata GbR Abgrenzungen der Flächennutzungen vor. Dieser Abgrenzungsvorschlag wurde im Bebauungsplan aufgenommen und umgesetzt.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes Wochenendplatz wird die bestehende bauliche Nutzung aufgenommen. Insofern hat die Planung keine negativen Auswirkungen auf diesen Bereich. Zumal er - laut der oben zitierten Untersuchung der Biodata GbR - nahezu bedeutungslos für das Schutzgut Arten und Tiere ist.

Der nördliche Ruderalbereich ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Bestehende, aber noch nicht ausgeübte Baurechte aus dem Altplan werden hier zurückgenommen, da dort wertvolle Biotope und Arten festgestellt worden sind. Für diesen Lebensraum ist eine erhaltende und fördernde Wirkung der Planung zu erwarten.

Die Standorte von 3 kartierten Exemplaren der streng geschützten Heide-Nelke werden allerdings durch das SO-Gebiet bzw. von der Festsetzung „Grünfläche/Zeltplatz“ überplant. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits im Altplan für diese Bereiche Baurechte festgesetzt waren und eine Rücknahme eine nicht mehr angemessene Einschränkung des Erholungsgebietes bedeuten würde. Ein Konflikt mit dem gesetzlichen Artenschutz besteht aber dennoch nicht, da in diesem speziellen Fall § 44 Abs. 5 BNatSchG anzuwenden ist. Nach dieser Vorschrift liegt kein Verstoß gegen den Artenschutz vor, wenn Vorhaben nach dem Baugesetzbuch bereits zulässig sind und es sich nicht um Arten handelt, für die ein europäischer Schutz besteht oder die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Diese Sachlage gilt für die vorliegende Situation.

In der Neufassung des Bebauungsplanes sind die Grünflächen aus dem Altplan übernommen. Gleiches gilt für den Spielplatz südlich des Erschließungsweges. Zusätzliche Flächen für bauliche Anlagen oder intensive Freizeitnutzungen, die über den Umfang des Altplanes hinausgehen, werden nicht in die Planungen einbezogen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Im Plangebiet ist der Bodentyp „Podsol“ als Relikt aus saale-eiszeitlichen glazifluvialen Sedimenten vorherrschend. Er ist aus silikatarmen Mittel- und Feinsanden hervorgegangen (Landschaftsplan Gifhorn, 1995, Karte 1). Durch land- und waldbauliche

Nutzung hat sich der Boden überwiegend zu trockenen Podsolen mit Ortsteinbildung entwickelt. Aus dem Vorkommen dieser Kies- und Sandlagerstätten erklärt sich auch der weit verbreitete Bodenabbau im Bereich nördlich von Wilsche. Der Seerosenteich im Plangebiet ist ebenfalls ein Überrest einer aufgelassenen Kiesgrube.

Auf den relativ nährstoffarmen Sanden überwiegt eine geringe bis sogar nur sehr geringe Bodenfruchtbarkeit (LRP 1994: Übersichtskarte 7). Es besteht eine erhöhte Erosionsgefahr durch Wind bei Austrocknung. Eine erhöhte Erosionsgefahr durch Wasser ist nicht angezeigt.

Durch Bodenabbau und bauliche Tätigkeiten ist der Boden stark beeinflusst und überprägt. Nur im nördlichen Bereich weist er noch einen ursprünglichen Aufbau aus. Von daher weist der Boden im Plangebiet eine geringe Wertstufe im überprägten Teil und eine hohe Wertstufe im nördlichen, ungenutzten Teil auf.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung / Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Mit der Neufassung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Boden verbunden. Vielmehr werden im nördlichen Bereich die noch weitgehend von baulichen Nutzungen ausgesparten Flächen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Mit dieser Ausweitung werden bestehende Baurechte zurückgenommen und der Boden dort vor Beeinträchtigungen durch bauliche Nutzungen bewahrt.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme / Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Grundwasser:

Für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn wird zurzeit ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Nach dem bisherigen Verfahrensstand wird das Plangebiet in der Schutzzone III B liegen. Für die geplanten Baumaßnahmen werden - in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde - die Schutzbestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung der ehemaligen Bezirksregierung Braunschweig zu beachten sein.

Oberflächengewässer:

Im Plangebiet befinden sich 4 nebeneinander liegende, teilweise über Durchstiche miteinander verbundene Stillgewässer, die in ihrer Gesamtheit als „Seerosenteich“ bezeichnet werden. Die Teiche sind aus einer früheren Bodenabbautätigkeit hervorgegangen und werden ausschließlich durch das Grundwasser gespeist. Sie besitzen weder Zu- noch Abflüsse. Die Ufer sind zum Teil sandig und vegetationslos, sodass die Teiche auch als Badegewässer genutzt werden.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Wasser“ sind nicht erkennbar.

Schutzgut Luft und Klima

Bestandsaufnahme / Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Großklimatisch ist das Plangebiet mit seiner Umgebung durch die vorherrschenden Winde aus westlicher Richtung maritim geprägt und weist relativ geringe Temperaturschwankungen auf. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Luft und Klima“ liegen nicht vor.

Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme / Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch den Seerosenteich und die Wochenendhäuser mit den damit verbundenen Freiflächen zur Freizeitgestaltung geprägt. Durch die Neufassung des Bebauungsplanes wird es zu keinen gravierenden Änderungen dieser Situation kommen.

Schutzgut biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme / Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Bereiche, die von den Wochenendhäusern eingenommen werden, ist die Entwicklung von stabilen Ökosystemen sehr erschwert. Das Gleiche gilt für die Flächen, die der Freizeitnutzung dienen, wie zum Beispiel Zeltplatz und Spielplatz. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes wird diese aktuell vorliegende Situation lediglich aufgenommen. Auswirkungen auf die ökologische Vielfalt ist damit nicht verbunden

Mit der Festsetzung einer SPE-Fläche an der Nordspitze des Bebauungsplanes werden hingegen die Voraussetzungen und Bedingungen geschaffen, die dort eine positive ökologische Entwicklung zulassen.

b) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Die Ausweisung eines Wochenendplatzes bietet den Nutzern Erholung und Freizeitgestaltung und hat damit positive Auswirkungen. Auf die Bevölkerung allgemein werden Beeinträchtigungen durch Flächennutzungen und Kraftfahrzeugemissionen nicht mehr als bisher hervorgerufen.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Wochenendplatznutzung wie bisher fortgeführt werden. Die Inanspruchnahme wertvollerer Biotope im Norden des Plangebietes wäre nicht ausgeschlossen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Neufassung des Bebauungsplanes ist an den Standort gebunden.

5. Zusätzliche Angaben

a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurde fachlich auf den Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn und auf den Landschaftsplan der Stadt Gifhorn zurückgegriffen. Methodisch liegt die Informationsschrift des ehemaligen Nieders. Landesamtes für Ökologie „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ den Untersuchungen und den Bewertungen zugrunde.

Zum Bebauungsplan wurde folgendes Gutachten erstellt:

- Biodata GbR, Braunschweig, 2012: Bebauungsplan Nr. 4 „Seerosenteich“; Erfassung von Biotoptypen und Fachbeitrag Artenschutz

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

b) Umweltüberwachung (Monitoring)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft wird regelmäßig, das heißt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Planes und danach in Abständen von drei Jahren begutachtet.

c) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Seerosenteich“, Neufassung, ordnet und regelt die bauliche Nutzung eines bestehenden Erholungsgebietes nördlich der Ortschaft Wilsche. Für das Erholungsgebiet „Seerosenteich“ besteht zwar ein rechtskräftiger Bebauungsplan bereits seit dem Jahr 1974, dennoch hat sich im Laufe von fast 40 Jahren ein abweichender, nicht plankonformer Zustand entwickelt.

Mit der Neufassung soll daher ein Sondergebiet „Wochenendplatz„ ausgewiesen werden, das den vorhandenen Bestand berücksichtigt. Darüber hinaus werden Grünflächen, Wasserflächen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Zusätzliche Eingriffe in die Umwelt werden mit der Planung nicht ausgelöst, da die festgesetzten Nutzungen in gleicher Art und mit den gleichen Auswirkungen bereits jetzt zugelassen sind. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung oder zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich. In Teilbereichen werden vielmehr bestehende Baurechte zugunsten von Natur und Landschaft zurückgenommen

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Es sind keine Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes notwendig und beabsichtigt.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

3. Kosten / Finanzierung

Es entstehen durch die Neufassung des Bebauungsplanes Nr.4 „Seerosenteich“ keine Erschließungskosten.

E) Flächenbilanz

Plangebiet:

Gesamtgröße:	ca. 156.300 m ²
Bisherige Nutzung:	
Wochenendhausgebiet und Zeltplatz	76.200 m ²
Wegeflächen (privat)	16.500 m ²
Parkflächen (privat)	1.600 m ²
Grünflächen	29.500 m ²
Wasserflächen	32.500 m ²
Geplante Festsetzungen:	
Sondergebiet (SO)	58.400 m ²
Grünfläche	32.300 m ²
Wasserflächen *	35.300 m ²
SPE-Fläche *	35.600 m ²
* SPE-Fläche überlagert die Wasserfläche mit 5.300 m ²	

Gifhorn, den 18.08.2014


Matthias Nerlich
Bürgermeister

