



Urschrift

Stadt Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan Golfplatz in der Ortschaft Wilsche

I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Raum Gifhorn besteht ein Bedarf an speziellen Freizeitsportanlagen. Um den wachsenden Bedarf derartiger Einrichtungen zu tragen, sollen die planerischen Voraussetzungen für solche Anlagen geschaffen werden.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, die der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 21.09.1982 beschlossen hat, wurden die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Golfplatz geschaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zunächst einen Teilbereich der in der Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Fläche. Der restliche Bereich bleibt einer späteren Erweiterung vorbehalten.

Im Dezember 1982 ist ein Golfverein gegründet worden, der den Platz errichten und später auch die Trägerschaft übernehmen will. Geplant ist zunächst ein 9-Loch Golfplatz mit einer Fläche für Driving Ranges sowie den entsprechenden dazugehörigen Anlagen. Bei einer späteren Erweiterung des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit, einen 18-Loch Golfplatz zu errichten.

II. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Flur 4 der Gemarkung Wilsche. Es handelt sich um eine ca. 31.6 ha große Fläche nördlich des Gifhorer Weges. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in etwa begrenzt im Norden durch die K 33, im Osten durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 137/3 und 58/2, im Süden durch den Gifhorer Weg und im Westen durch die Westgrenze der Flurstücke 129/3 und 58/1.

III. Bauliche Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (5. Änderung) als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golf festgesetzt. Für ein geplantes Clubhaus und die erforderlichen Räume für Geräte wird eine überbaubare Fläche vorgesehen. Durch eine textliche Festsetzung wird die bauliche Ausnutzung geregelt.

Die Anlage des Golfplatzes auf dem o.g. Gelände stellt einen Eingriff im Sinne des § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) dar, da die Gestalt und die Nutzung der Flächen in der Weise verändert werden, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden können (Dränung, Beregnung, Düngung, Golfplatz-Anlage stellt einen optischen Fremdkörper in der umgebenden Landschaft dar).

Die von dem Eingriff betroffenen Flächen werden durch folgende Ausgleichsmaßnahmen (§ 10 des NNatSchG), die im Bebauungsplan festgesetzt werden, so hergerichtet, daß keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurückbleibt:



Durch einen mindestens 10m breiten Pflanzstreifen aus heimischen landschaftsgerechten Gehölzen, der im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a des Bundesbaugesetzes (BBauG) festgesetzt wird, wird die Golf-Anlage in das umgebende Landschaftsbild eingebunden. Die angegebene Breite darf nur in Einzelfällen unterschritten werden, um für die Öffentlichkeit Einblicke auf das Golfgelände und für Golfspieler Ausblicke in die freie Landschaft zu gewähren.

Im südöstlichen Bereich des Platzes wird ein vorhandener Grünstreifen, bestehend aus Buschgruppen und Einzelbäumen, von einer Spielbahn (Bahn 7) in einer Breite von 20m durchschnitten. Aus spieltechnischen Gründen ist dies nicht zu vermeiden - der Standart schreibt eine Bahn von mind. 500m Länge vor. Als Ersatz wird der Grünstreifen durch entsprechende Neuanpflanzungen um das "Grün" der Bahn herum verlängert und der Anschluß an die östlichen Gehölze hergestellt. Weiterhin muß der Abschlagpunkt der Bahn 9 in den in der Mitte des Platzes befindlichen Gehölzbestand gelegt werden, um eine dem Spielstandart entsprechende Länge von 180-200m des 1. Abschlages zu erreichen. Die entstehende Schneide wird so schmal wie möglich gestaltet. Die zu entfernenden Gehölze bleiben durch Umpflanzung erhalten.

Die Gehölzstreifen werden aus folgender Artzusammensetzung aufgebaut:

Bäume I. Größe

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Bäume II. Größe

<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sträucher

<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Eunoymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fragula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Die im Bereich des künftigen Golfplatzes erhaltenswerten Waldbestände, Flurgehölze und wertvollen Einzelbäume werden im Bebauungsplan mit einer Bindung für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG belegt.

Während für die Festsetzung der erhaltenswerten Einzelbäume eine Vermaßung ihres Standortes erfolgt ist, werden die zu erhaltenden Gehölzflächen als Flächen auf der Grundlage ihrer Einmessung durch das Katasteramt festgesetzt.

Grundsätzlich sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen zu erhalten. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.

- Abgängige Bäume oder Sträucher sowie durch eventuelle unvermeidbare Schädigung lebensunfähig gewordene Gehölze werden durch heimische Bäume bzw. Sträucher ersetzt (siehe Artenzusammensetzung für das Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG).

An der nördlichen Grenze des zukünftigen Golfplatzes wird eine bepflanzte wallähnliche Anhebung des Geländes bis zu einer Höhe von ca. 1,80m geschaffen, die dem Schutz des an dieser Stelle gefährdeten fließenden Verkehrs auf der K 33 vor evtl. falsch geschlagenen Spielbällen dient. Um die Anlage sinnvoll in die Landschaft einzubinden und der Öffentlichkeit Einblicke auf das Golfgelände sowie für die Golfspieler Ausblicke in die freie Landschaft zu gewähren, sollte der Wall an dafür geeigneten Stellen abgesenkt bzw. unterbrochen werden.

Der vorhandene, den künftigen Golfplatz durchquerende Vorflutgraben (Flurstück 165/2) ist sowohl für die Drainage des Golfplatzes, als auch für die Entwässerung der angrenzenden Ackerflächen erforderlich, da diese bei Wegfall des Grabens zu feucht und für eine landwirtschaftliche Nutzung unbrauchbar würden. Es ist seitens des künftigen Betreibers sicherzustellen, daß der Vorflutgraben und der Graben an der östlichen Grenze unterhalten werden kann.

Von Osten nach Westen durchquert eine 20 KV Freileitung den Geltungsbereich. Diese ist beim Ausbau des Golfplatzes zu berücksichtigen. Eventuelle Freihaltezonen und Sicherheitsbereiche sind entsprechend den VDE Richtlinien einzuhalten. Vor Beginn von Ausbaumaßnahmen ist das Stromversorgungsunternehmen zu hören.

IV. Besondere Merkmale

Begleitend zu diesem Bebauungsplan wird an Stelle eines Bauentwurfsplanes ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser durchläuft mit das formelle Verfahren.

Ein solcher Plan wird in diesem Fall für dringend erforderlich gehalten, um die Fläche des Golfplatzes sinnvoll in die Landschaft einzugliedern.

V. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Gifhorn.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück bzw. Ableitung in den vorhandenen Vorflutgraben.

Zur Beseitigung des Abwassers wird zunächst eine Sammelgrube errichtet. Die Abwässer sind dann mit Tankfahrzeugen zur zentralen Kläranlage in Gifhorn zu transportieren. Mit Fertigstellung einer Abwasserbeseitigungsanlage in Wilsche ist der Anschluß an diese Anlage geplant.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die in diesem Bereich zuständige Landelektrizität GmbH in Wolfsburg gewährleistet.

Die Müllabfuhr wird wöchentlich durch eine vom Landkreis Gifhorn beauftragte Firma durchgeführt.

VI. Verkehrsflächen, Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich. Der Anschluß des Golfplatzes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über eine vorhandene, genügend breite Auffahrt auf die Gifhorer Straße. Soweit notwendig, werden die auf dem Golfplatz erforderlichen privaten Zuwegungen und Parkplätze festgesetzt.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Gifhorn braucht keine Flächen in Anspruch zu nehmen, da weder öffentliche Straßen, Wege noch Plätze im Bebauungsplan festgesetzt sind. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt eine Umlegung gem. § 45 ff. BBauG.

VIII. Kosten und Finanzierung

Seitens der Stadt entstehen keine Kosten, da im Geltungsbereich keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Finanzierung des Golfplatzes wird durch den nun gegründeten Golfverein übernommen.

Gifhorn, den 23.08.1983

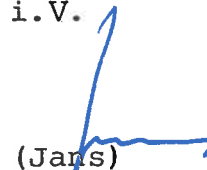
Der Bürgermeister



(Kuhlmann)
1. stellv. Bürgermeister



Der Stadtdirektor
i.V.



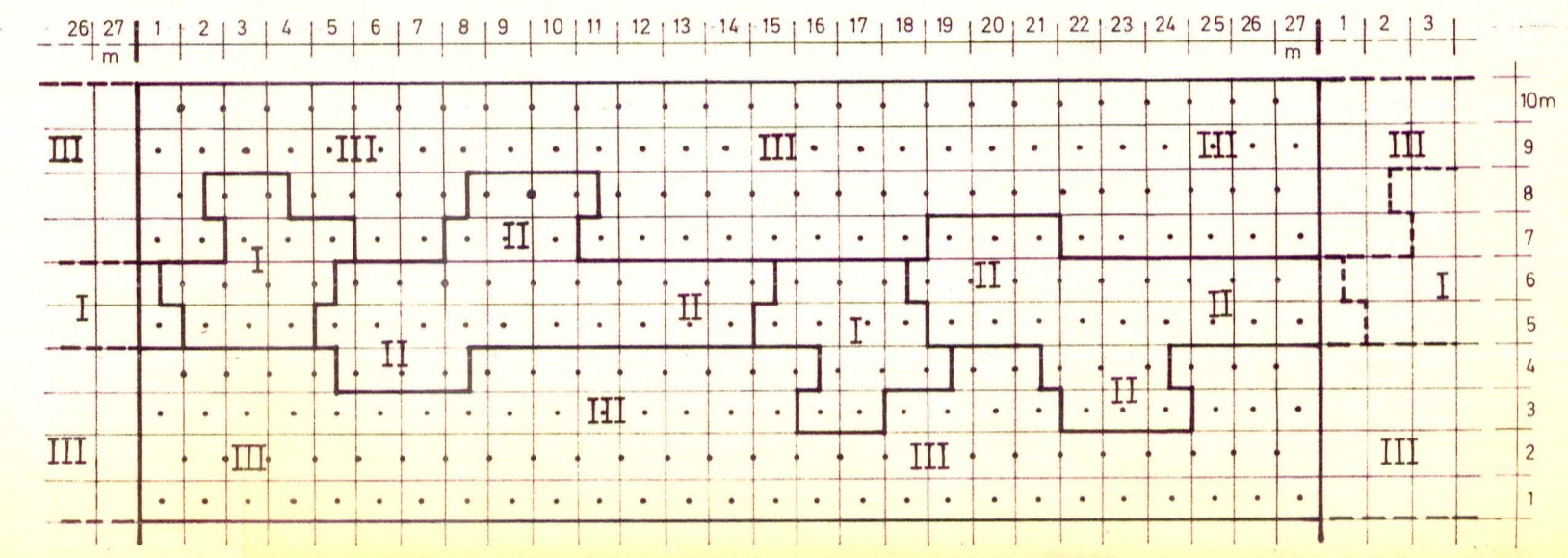
(Jans)
Stadtrat



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- LANDSCHAFTSRASEN bzw. WILDKRÄUTERWIESE
- ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME
- ZU ERHALTENDE GEHÖLZBESTÄNDE
- NEUANPFLANZUNGEN
- ABSCHLAG
- LETZTES GRÜN
- ROUGHS
- WASSERFLÄCHE
- FUSSGÄNGERBRÜCKE

PFLANZSCHEMA FÜR DEN GEHÖLZSTREIFEN ZUR LANDSCHAFTLICHEN EINBINDUNG DES GOLFPLATZES



ARTENZUSAMMENSETZUNG (siehe textliche Fesetzungen im Bebauungsplan und Begründung)

- I**
 - BÄUME I. GRÖSSE**
 - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 - Zitterpappel (*Populus tremula*)
 - Wildbime (*Pyrus communis*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)

zu pflanzen in Gruppen 1-3 Stück je Art
- II**
 - BÄUME II. GRÖSSE**
 - Sandbirke (*Betula pendula*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Holzappel (*Malus sylvestris*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Salweide (*Salix caprea*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

zu pflanzen in Gruppen 1-5 Stück je Art
- III**
 - STRÄUCHER**
 - Traubenkirsche (*Prunus Padus*)
 - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Haselnuß (*Corylus avellana*)
 - Besenginster (*Cytisus scoparius*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 - Faulbaum (*Fragula alnus*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Ohrweide (*Salix aurita*)
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

zu pflanzen in Gruppen 5-10 Stück je Art

PFLANZUNG

Die Pflanzung erfolgt in oben genannten Gruppen, in Reihen und im Versatz.
 Reihenabstand: ca. 1 m bis 1,50 m
 Abstand der Pflanzen in der Reihe ca. 1 m

Nachpflanzungen von Fehlstellen entsprechend dem Pflanzschema.
 Pflegemaßnahmen zur Erhaltung und Verjüngung des Bestandes durch "Auf den Stock setzen" und schließen von Lücken entsprechend dem Pflanzschema.

URSCHRIFT

STADT GIFHORN GRÜNORDNUNGSPLAN " GOLFPLATZ "

M 1 : 2000

Bemerkung: Wilsche.....
 Flur: 4
 Maßstab: 1 : 2000 (Vergrößerung der DGK 5)
 Herausgegeben vom Pflanzamt Gifhorn
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt
 am 6.9.1982, AZ.: A 3 - 26/82
 Katasteramt Gifhorn