



URSCHRIFT

6121061300

1. Ausfertigung

Stand 21.02.1990

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13  
"Golfplatz Wilsche"  
in der Ortschaft Wilsche  
Stadt Gifhorn

### I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zwischen Wilsche und Gifhorn ist nördlich des Gifhorer Weges eine 9-Loch-Golfanlage vorhanden. Für diese besteht ein seit dem 31.03.1984 rechtskräftiger Bebauungsplan. Der im Dezember 1982 gegründete Golfclub hat sich in den wenigen Jahren seines Bestehens außerordentlich schnell entwickelt, so daß das vorhandene Gelände für die Bedürfnisse des Vereins kaum noch ausreicht. Weiter ist es Ziel des Clubs, die Golfanlage auf internationalen Standard, d.h. auf eine 18-Loch-Anlage, zu erweitern. Der Golfclub Gifhorn e.V. hat daher bei der Stadt Gifhorn eine Erweiterung der Golfanlage beantragt.

Diese Erweiterung läßt sich auf den im Flächennutzungsplan (5. Änderung) dargestellten Flächen allein nicht verwirklichen, da sie nicht ausreichend groß bemessen sind. Das Ziel eines "landschaftlichen" Golfplatzes müßte dann zwingend aufgegeben werden. Geeignete Erweiterungsflächen stehen lediglich südlich der vorhandenen Golfanlage, jenseits des Gifhorer Weges, zur Verfügung.

Da eine erweiterte Golfanlage den Fremdenverkehr der Region fördern und eine wichtige Ergänzung zu den vorhandenen Erholungs- und Sporteinrichtungen darstellen würden, stehen die Planungen des Golfclubs somit in Einklang mit den Zielen der Stadt Gifhorn. Der Rat der Stadt Gifhorn hat daher in seiner Sitzung am 11.07.1989 die Verwaltung beauftragt, einen Planungsentwurf zu erstellen.

### II. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Flur 4 der Gemarkung

Wilsche. Es handelt sich um eine ca. 30 ha große Fläche südlich des Gifhorner Weges. Der Bereich wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Gifhorner Weg, den Kesselberg und den Wirtschaftsweg "Kettelbusch"
- im Osten durch das Flurstück 141/2
- im Süden durch einen dort vorhandenen Wirtschaftsweg (Flurstück 149/2)
- im Westen durch die Flurstücke 285/89 und 97/2

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Plan hervor.

### III. Besondere Merkmale

Ein Teilbereich des Plangebietes liegt zur Zeit im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung "Gifhorner-, Winkeler-, Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile" vom 09.03.1984. Zur Verwirklichung der Golfplatzenerweiterung ist zunächst die Löschung der Verordnung für diesen Teilbereich erforderlich. Ein entsprechendes Verfahren wird zur Zeit vom Landkreis Gifhorn durchgeführt. Erst nach Abschluß des Verfahrens und Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes kann der B-Plan "Golfplatz Wilsche" rechtskräftig werden.

Bei der hier geplanten Erweiterung des Golfplatzes handelt es sich um eine landschaftliche Anlage. Bisher wurden die Flächen mit Ausnahme einer kleinen Waldfläche landwirtschaftlich genutzt und intensiv bewirtschaftet. Bei einer Umnutzung der Flächen in "Grünfläche Golfplatz" erfolgt eine intensive Nutzung nur noch im Bereich der sog. "Greens". Diese sind pro Bahn ca. 400 qm groß und betragen nur ca. 1 % des gesamten Flächenbedarfs. Für diese Flächen ist jährlich eine 4 - 5-malige Düngung erforderlich. Die Spielbahnen (Fairways) haben insgesamt einen Flächenanteil von ca. 29 %. Dieser Bereich wird lediglich einmal p.a. gedüngt. Die restlichen Flächen (ca. 70 %) bedürfen überhaupt keiner weiteren Behandlung. Hier ist weder eine Düngung noch eine Beregnung erforderlich. Die Nutzung als Golfplatz stellt somit gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung eine geringere Belastung des Bodens dar.

Ein landschaftlicher Golfplatz, von dem nur ca. 1/3 durch das eigentliche Golfspiel genutzt wird, bietet weiterhin auf 2/3 seiner Fläche gute Möglichkeiten für einen aktiven Arten- und Biotopschutz, wie sie in anderen kulturlandschaftlichen Bereichen in diesem Umfang kaum gegeben sind. Hier kann bei entsprechender Anstrengung durch den Golfclub und Einhaltung des Grünordnungsplanes ein Beitrag zum Naturschutz geleistet werden.

Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Gifhorner-, Winkeler-, Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile" mit dem Kesselberg an den Geltungsbereich. Der Kesselberg stellt aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes einen wertvollen Bereich dar. Dieser wird durch die Erweiterung nicht berührt.

Eine an den Kesselberg angrenzende Fläche ist für die Entwicklung einer Trockenrasenvegetation, wie sie auch auf dem Kesselberg selbst anzutreffen ist, festgesetzt. Im Grünordnungsplan sind ebenfalls weitere Flächen vorgesehen, auf die sich die schützenswerte Trockenrasenvegetation ausdehnen kann.

Alle erhaltenswerten Gehölze, Gehölzstreifen und Gräben wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden durch Pflanzgebote ergänzt. Im übrigen regelt ein Grünordnungsplan, der Bestandteil dieser Begründung ist, die Bepflanzung und Gestaltung der Golfanlage.

Die für die Golfplatzerweiterung vorgesehenen Flächen liegen in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes Gifhorn. Die für diese Zone festgelegten Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

#### IV. Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Anlage des Golfplatzes auf dem o.g. Gelände stellt einen Eingriff im Sinne des § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) dar, da die Gestalt und die Nutzung der Flächen in der Weise verändert werden, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Durch die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan soll erreicht werden, daß keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.

Der gesamte Geltungsbereich wurde mit Ausnahme der erforderlichen Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ist sichergestellt, daß auf der privaten Grünfläche nur Golfbahnen mit den zugehörigen Erschließungsanlagen und die Herrichtung einer künstlichen Wasserfläche zulässig ist. Als Wetterschutz soll ausnahmsweise die Errichtung eines Unterstandes aus Holz mit einer Grundfläche von höchstens 4 qm zulässig sein. Die überbaubaren Flächen für ein Clubhaus und die erforderlichen Stellplätze sind bereits im rechtskräftigen B-Plan "Golfplatz" festgesetzt, so daß in diesem Geltungsbereich kein Erfordernis für derartige Anlagen besteht.

Einige Flächen im Geltungsbereich sind aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes erhaltenswert. Diese Flächen dürfen für die künftige Nutzung Golf nicht mitgenutzt werden. Sie sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (textl. Festsetzung Nr. 2). Hier sind ausschließlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft zulässig.

Es handelt sich dabei zum einen um baumbestandene Bereiche einschließlich eines Vorflutgrabens (Flächen, die mit I gekennzeichnet sind) mit landschaftsprägendem Charakter, deren Erhalt gesichert werden soll. Zum anderen ist für einen Bereich am Kesselberg (Fläche, die mit II gekennzeichnet ist) die Anlage und Entwicklung einer Trockenrasenvegetation festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Vergrößerung, Sicherung und Fortentwicklung der bereits vorhandenen, für den Naturhaushalt besonders wertvollen Trockenrasenvegetation am Kesselberg.

Durch textliche Festsetzung Nr. 3 soll gesichert werden, daß nur heimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Kräuter angepflanzt werden. Ziel der Festsetzung ist, der natürlichen Pflanzenartenzusammensetzung in diesem Naturraum nachzukommen, um damit die vielfältigen ökologischen Abläufe nicht zu stören, sondern zu stützen.

Die Wallhecke stellt eine natürliche Einfassung der Golfanlage dar (pfg I).

Das Pflanzgebot pfg II ergänzt vorhandene Baum- und Strauchgruppen, die wiederum durch das Erhaltungsgebot pfb gesichert werden.

Die wasserführenden Gräben sind nicht nur charakteristisch für diesen Landschaftsteil, sondern haben auch eine bedeutende ökologische Funktion,

so daß sie ebenfalls mit einem Erhaltungsgebot (A,B,C,D,E) festgesetzt werden. Dabei ist jedoch auch sicherzustellen, daß die Gräben ständig unterhalten werden können.

Zeichnerisch dargestellt und festgesetzt wurden im B-Plan alle für die Landschaft charakteristischen Einzelbäume.

Im Geltungsbereich sind zahlreiche Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt worden (textl. Festsetzung Nr. 4). Sie dienen der Einbindung der Golfanlage in das Landschaftsbild und der Ergänzung und dem Erhalt bereits vorhandener Landschaftselemente (Bäume, Sträucher, Gräben).

Die Pflanzenauswahl, sowie Art und Umfang der Pflanzung regelt der Grünordnungsplan, der Bestandteil dieser Begründung ist. Dieser wird an Stelle eines Bauentwurfplanes begleitend zum Bebauungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan enthält auch die in diesem Landschaftsteil standortgerechten Gehölze. Diese sollten ausschließlich bei den erforderlichen Anpflanzungen verwendet und immer gruppenweise gepflanzt werden. Der Abstand beträgt bei Sträuchern 1,0 m bis 1,5 m und bei Bäumen 3,0 bis 4,0 m.

Bei Durchführung des Baues der Golfanlage ist die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Abgängige Bäume oder Sträucher sowie stark beschädigte Gehölze sind zu ersetzen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, daß derjenige gem. § 213 Abs. 1 BauGB ordnungswidrig handelt, der einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Bindung für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden.

#### V. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung fallen im Plangebiet nicht an, da keine baulichen Anlagen zulässig sind. Die entsprechenden Einrichtungen befinden sich auf dem bereits vorhandenen Teil des Golfplatzes nördlich des Gifhorner Weges und sind bereits angeschlossen. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück bzw. Ableitung in die vorhandenen Gräben.

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

VI. Verkehrsfläche, Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Festsetzung von weiteren öffentliche Verkehrsflächen nicht erforderlich. Der Anschluß des Golfplatzes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über eine vorhandene, genügend breite Ausfahrt auf den Gifhorer Weg. Die erforderlichen Stellplätze können im Bereich der vorhandenen Golfanlage nachgewiesen werden.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Gifhorn braucht keine Flächen in Anspruch zu nehmen, da weder öffentliche Straßen, Wege noch Plätze im Bebauungsplan festgesetzt sind. Soweit erforderlich, stellt der Golfclub den betroffenen Grundstückseigentümern Ersatzflächen zur Verfügung.

VIII. Kosten und Finanzierung

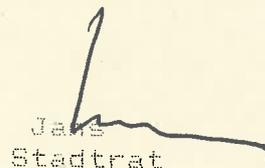
Für die Stadt entstehen keine Kosten, da im Geltungsbereich keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Finanzierung des Golfplatzes wird durch den Golfclub Gifhorn e.V. übernommen.

Gifhorn, den 10. 07. 90

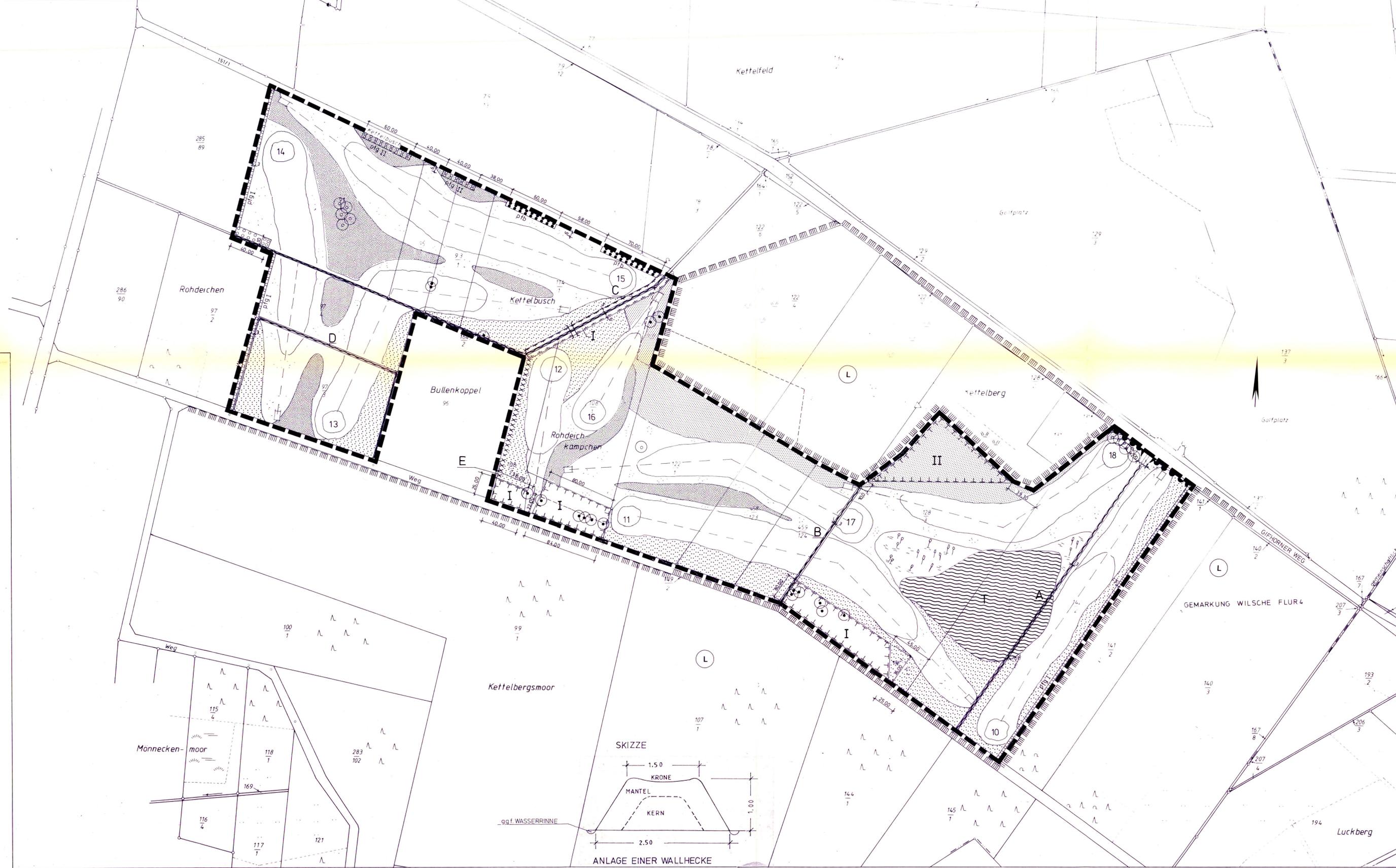
Der Stadtdirektor  
i.V.



Birth  
Bürgermeister



Jans  
Stadtrat



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

--- GELTUNGSBEREICH DES GRÜNORDNUNGSPLANES

## ZU ERHALTENDE LANDSCHAFTSELEMENTE

•••• FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (S. A. TEXTL. FESTS. NR. 4 IM B-PLAN)

II II II FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
I ERHALT VON BAUM- UND STRAUCHBESTAND

— GRABEN A.B.C.D.E

○ EINZELBAUM

## LANDSCHAFTSGESTALTUNG PFLANZGEBOTE

o o o o pfg I FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (S. A. TEXTL. FESTS. NR. 4 IM B-PLAN)

pfg I ANLAGE EINER WALLHECKE GEM. SKIZZE U. ARTENLISTE B

pfg II FELDGEBÜSCH AUS  
- EINGRIFFELIGER WEISSDORN (CRATAEGUS MONOGYNA)  
- STIELEICHE (QUERCUS ROBUR)  
- BROMBEERE (RUBUS FRUTICOSUS)  
- WILDAPFEL (MALUS SYLVESTRIS)

ANPFLANZUNGEN VON HEIMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN ALS NATURNAHE LANDSCHAFTSELEMENTE (S. ARTENLISTE A)

○ GEPLANTER BAUM (S. ARTENLISTE A)

XXXXX ANPFLANZUNG EINER WEISSDORNHECKE (CRATAEGUS MONOGYNA)

ENTWICKLUNG EINES SCHILFRÖHRICHTS

FLÄCHE FÜR DIE ENTWICKLUNG EINER WIESE ZUR EXTENSIVEN NUTZUNG

ANLAGE EINES TEICHES

II II II FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

STEG

II ANLAGE UND ENTWICKLUNG EINER TROCKENRASENVEGETATION

SPIELBAHN

ENTWICKLUNG EINES SANDTROCKEN-RASENS

ROUGH

### ARTENLISTE A

Bäume I. Größe:

Rotbuche (Fagus sylvatica)  
Zitterpappel (Populus tremula)  
Wildbirne (Pyrus communis)  
Stieleiche (Quercus robur)

In Gruppen zu 1-3 Pflanzen/Art

Bäume II. Größe:

Sandbirke (Betula pendula)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Holzapfel (Malus sylvestris)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Salweide (Salix caprea)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)

In Gruppen zu 1-5 Pflanzen/Art

Sträucher:

Traubenkirsche (Prunus padus)  
Roter Hestrigel (Cornus sanguinea)  
Hasel (Corylus avellana)  
Brennender (Cytisus scoparius)  
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
Faulbaum (Fraxinus alnus)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Hundrose (Rosa canina)  
Ohrwäide (Gallia auracea)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

In Gruppen zu 5-10 Pflanzen/Art

### ARTENLISTE B

vorwiegend:

Hasel (Corylus avellana)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Brombeere (Rubus spp.)

dazu:

Hundrose (Rosa canina)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Feldhorn (Acer campestre)  
Weißdorn (Crataegus div. spec.)  
Weiden (Salix div. spec.)  
Traubenkirsche (Prunus padus)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Rotbuche (Fagus sylvatica)  
Faulbaum (Fraxinus alnus)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Zitterpappel (Populus tremula)  
Schwarzlele (Alnus glutinosa)  
Wildapfel (Malus sylvestris)

# STADT GIFHORN

## ORTSCHAFT WILSCHE

### GRÜNORDNUNGSPLAN

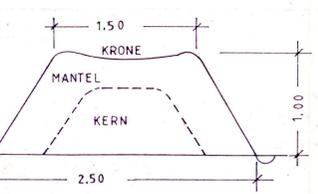
#### „GOLFPLATZ WILSCHE“

M 1: 2000

URSCHRIFT

Ausfertigung

### SKIZZE



ANLAGE EINER WALLHECKE