

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Sternsee“, Ortschaft Wilsche der Stadt Gifhorn

Anlaß der Planung

Das Wochenendplatzgebiet „Sternsee“ gehört zum Bereich des Wochenend- und Campinggebietes am Erikasee im Norden Gifhorns. Mitte der siebziger Jahre wurde für den Bereich des Sternsees ein Bebauungsplan aufgestellt, der jedoch nicht zur Rechtskraft gelangte. Das Wochenendplatzgebiet besitzt somit lediglich eine Baugenehmigung gem. §33 Baugesetzbuch, d.h. aufgrund der sog. „Planreife“. Das Gebiet soll nunmehr in seinem derzeitigen Bestand rechtlich über Bebauungsplan abgesichert werden.

Darüberhinaus gelten ab Ende 1998 aufgrund des geänderten Niedersächsischen Wassergesetzes strengere Vorschriften für die Abwasserentsorgung. Der ursprünglich ab dem Jahr 2000 vorgesehene Anschluß des Gebietes an die zentrale Abwasseranlage soll daher vorgezogen werden und ist nunmehr für 1998 geplant. Um auch eine rechtssichere Beitragserhebung der Abwasserbeseitigung für das Gebiet sicherzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes unerlässlich.

Inhalt des Flächennutzungsplanes

Die geplante Flächennutzung für den Geltungsbereich dieses B-Planes entspricht in ihren Grundzügen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes von 1977. Der Geltungsbereich ist dort zum überwiegenden Teil als „Sondergebiet Camping“ dargestellt. Im südöstlichsten Bereich ist eine kleine Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Fläche wird in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie in die Nutzung als Wochenendplatzgebiet miteinbezogen. Hierdurch erfolgt eine geringfügige Verschiebung der Grenze des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes gegenüber der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Durch diese abweichende Festsetzung wird die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung jedoch nicht beeinträchtigt, da der Flächennutzungsplan die Grundstücksnutzung nur in den Grundzügen darstellt. Vielmehr stellt der Grenzverlauf des Flächennutzungsplanes keine erforderliche oder sinnvolle Grenze dar, da der kleine, nunmehr in die Wochenendplatznutzung einbezogene Bereich bereits als solcher mitgenutzt wurde. Dieser Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten Gifhorns, nördlich

der Ortschaft Wilsche, östlich des Krümmeweges, sowie südwestlich des Wochenendhausgebietes „Pulschmoor“. Er wird im Norden begrenzt durch einen vom Krümmeweg nach Osten verlaufenden Wirtschaftsweg und im Süden durch einen in West - Südost - Richtung laufenden Graben. Im Westen schließt sich landwirtschaftliche Nutzung an. Der östlich angrenzende Bereich ist Wald bzw. landwirtschaftliche Fläche. Der gesamte Geltungsbereich wird bisher als Wochenendplatzgebiet genutzt. Die im Geltungsbereich befindlichen kleinen Seen dienen als Badeseen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rund 6,96 ha, davon entfallen ca. 0,46 ha auf die Seeflächen. Die Flächen sind in privatem Eigentum.

Der Planbereich liegt im vorgesehenen Wasserschutzgebiet, Zone III B.

Beurteilung von Natur und Landschaft

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um die für ein Wochenendplatzgebiet typische Nutzungsstruktur mit Parzellen für Wohnwagen, Wohnmobile, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser und den dazugehörigen Außenanlagen. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist dicht mit Bäumen und Gehölzen bestanden.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Die derzeit vorhandene Bestandssituation soll durch diesen Bebauungsplan rechtlich abgesichert werden. Eine weitere Entwicklung oder Ausdehnung des Wochenendplatzgebietes ist nicht vorgesehen. Aufgrund der getroffenen, relativ allgemein gehaltenen Festsetzungen wie der Mindestgröße der Standplätze, ist jedoch eine gewisse „Innenentwicklung“, z.B. durch Standplatzteilungen, möglich. Dies wurde als Zugeständnis bei dieser Bebauungsplanaufstellung in Kauf genommen, da detailliertere Festsetzungen nicht erfolgen sollen. Die konkrete Anlage und Gestaltung der Wochenendplätze soll so weit wie möglich den Eigentümern bzw. Betreibern überlassen bleiben und nicht durch enge Festsetzungen reglementiert werden.

Das Plangebiet grenzt in einigen Bereichen an landwirtschaftliche Flächen. Die von der ackerbaulichen Nutzung möglicherweise ausgehenden Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen sind jedoch unvermeidbar.

PLANUNGSINHALTE, FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wurde ein Sondergebiet mit der näheren Zweckbestimmung Wochenendplatzgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Darüberhinaus wurde die Fläche in ihrer Zweckbestimmung durch textliche Festsetzungen näher beschrieben. Zulässig sind Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen, Wohnmobile und

Mobilheime, wobei die Grundfläche auf 40 m² zuzüglich Vorzelt oder überdachtem Freisitz begrenzt wurde. Die Grundflächengrößen entsprechen den in der Niedersächsischen Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) geltenden Angaben. Die weiteren Vorschriften der Verordnung sind ebenfalls zu beachten. Je Standplatz sind neben den o.a. zulässigen Nutzungen Nebenanlagen bis 7,5 m² Grundfläche zulässig. Je Wochenendplatz sind Anlagen für die Platzverwaltung bis 50 m² Grundfläche in eingeschossiger Bauweise ebenfalls zulässig. Bei Wochenendplätzen mit mehr als 150 Standplätzen dürfen die Verwaltungsanlagen einschließlich zugehöriger Wohnung z.B. für Platzwarte maximal 100 m² Grundfläche aufweisen. Zur Versorgung des Wochenendplatzgebietes kann je Wochenendplatz ein Kiosk bis zu einer maximalen Grundfläche von 50 m² (orientiert an der Anzahl der Standplätze) zugelassen werden. Die maximale Höhe der Gebäude wurde auf 4,5 m - vom gewachsenen Boden aus gemessen - begrenzt. Dies erfolgte, um ein unangemessenes Höhenwachstum der Gebäude zu vermeiden und ein harmonisches Erscheinungsbild des Gebietes zu gewährleisten.

Nicht zulässig sind Wochenendhäuser, da sich diese nicht zuletzt aufgrund ihrer Größe von 40 - 60 m² nicht in den Gebietscharakter eines Wochenendplatzgebietes einfügen würden.

In Anlehnung an die derzeit vorhandenen kleinsten Standplätze im Wochenendhausgebiet wurde eine Mindestgröße von 100 m² je Standplatz festgesetzt, die nicht unterschritten werden darf. Dadurch soll der bisherige Charakter des Gebietes erhalten werden.

Um neben dem Dauercamping bzw. der Wochenendnutzung auch eine gewisse Ferienutzung für Urlauber oder Durchreisende zu ermöglichen, kann je Wochenendplatz die Einrichtung von Standplätzen für Tages- oder Feriencamping ausnahmsweise zugelassen werden.

Verkehr

Verkehrsflächen wurden nicht gesondert festgesetzt. Die innere Erschließung des Wochenendplatzgebietes mit Fahrwegen und Stellplätzen soll dem jeweiligen Eigentümer bzw. Betreiber überlassen bleiben. Die Zufahrt zum Wochenendplatzgebiet erfolgt über den vom Krümmeweg nach Osten abzweigenden Wirtschaftsweg aus.

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. Die Hauptanfahrt des Wochenendgebietes erfolgt über die B 4-Anbindung im Bereich Wagenhoff.

Landespflege / Landschaftsschutz / Grünflächen

Grünflächen innerhalb des Gebietes wurden ebenso wie die Verkehrsflächen nicht separat festgesetzt, um den Eigentümern bzw. Betreibern eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu überlassen.

Um den Charakter des Gebietes zu sichern und zu einer ökologischen Bereicherung der Flächen beizutragen, wurde der vorhandene Baumbestand (ab 30 cm Umfang) als zu erhalten festgesetzt. Hierin eingeschlossen sind neben Laubgehölzen auch - dem Standort entsprechend - Kiefern und Eiben, ausgenommen wurden die sonstigen Koniferen. Bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Darüberhinaus sind bei Standplatzteilungen bzw. -neuanlagen zwei neue Laubgehölze zu pflanzen. Diese Maßnahme dient dem ökologischen Ausgleich, der für die beschränkt mögliche innere Ausdehnung der Wochenendnutzung erforderlich wird. Unter Abwägung der ökologischen Bedeutung der Flächen, die durch Parzellenteilungen bzw. -neuanlagen im Rahmen der Festsetzungen zusätzlich versiegelt werden können, werden die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen als angemessen betrachtet, um den geringfügig möglichen Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren. Eine Liste der standortgerechten Laubgehölze ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Birken, obwohl standorttypisch, wurden hierin nicht mehr berücksichtigt, da sie als „Brandbeschleuniger“ wirken und dies in diesem von Kiefernwald geprägten Landschaftsraum aus Brandschutzgründen vermieden werden sollte.

Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes wurde gemäß §9 Abs.1 Nr.10 Baugesetzbuch entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze zu der anschließenden Waldfläche hin ein Brandschutzstreifen festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist. Als weitere Brandschutzmaßnahme wurde die Unterpflanzung von Waldrändern, insbesondere von Kiefernforsten mit brandhemmend wirkenden Gehölzen wie z.B. Buche oder Eiche festgesetzt. Darüberhinaus sind für den inneren Brandschutz des Wochenendplatzgebietes die Bestimmungen der CPI-Woch-VO anzuwenden.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Grundstück ist bereits an die Wasser- und Stromversorgung der Wasserwerk Gifhorn GmbH bzw. der Landelektrizität GmbH Fallersleben angeschlossen. Zur Zeit erfolgt die Abwasserentsorgung des Wochenendplatzes über Sammelgruben bzw. Kleinkläranlagen. Mit der Änderung des Niedersächsischen Wassergesetzes treten mit Ablauf des Jahres 1998 strengere Anforderungen an die Abwasserentsorgung in Kraft. Daher ist vorgesehen, den ohnehin ab dem Jahr 2000 geplanten Anschluß des Wochenendplatzgebietes an die städtische Kläranlage zeitlich vorzuziehen und bereits in 1998 durchzuführen. Die Abwasserentsorgung erfolgt damit zukünftig im Trennverfahren für Schmutzwasser. Der Anschluß des Grundstückes ist über den Krümmeweg und den davon nach Osten abzweigenden Wirtschaftsweg vorgesehen.

Der Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt erfolgt durch den Abwasser- und Straßenreinigungsbetrieb der Stadt Gifhorn. Das Regenwasser soll unmittelbar auf den Grundstücken versickern. Die zentrale Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.


Flächenbilanz:

Wochenendplatzgebiet	ca.	64.970m ²
Wasserflächen	ca.	4.640m ²

Gifhorn, den **10. Juni 1998**



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor