

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Waldesruh“, Ortschaft Wilsche der Stadt Gifhorn

Anlaß der Planung

Das Wochenendplatzgebiet „Waldesruh“ gehört zum Bereich des Wochenend- und Campinggebietes am Erikasee im Norden Gifhorns. Aufgrund der starken Nachfrage nach Dauercampingeinrichtungen entwickelte sich die Wochenendnutzung hier in den letzten Jahren in Bereiche hinein, die von der Bauleitplanung bisher nicht vorgesehen waren. So dehnte sich die Wochenendnutzung über das im wirksamen Flächennutzungsplan ursprünglich hierfür vorgesehene Gebiet insbesondere in die süd- und nordwestlich angrenzenden Bereiche aus. Auf Grundlage des derzeitigen Bestandes sollen nunmehr mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das vorhandene Wochenendgebiet planrechtlich eindeutige Verhältnisse geschaffen 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 Bebauungsplanes wurde im Rahmen der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes (Erikaseegebiet) dargestellt. In dieser Flächennutzungsplanänderung ist der überwiegende Teil des Bereiches als Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung Wochenendplatzgebiet dargestellt. Darüberhinaus sind im Nordwesten des Plangebietes Flächen für Wald, im Nordosten Wasserflächen sowie im Südosten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Bereich der ehemaligen Bahntrasse entlang des Krümmeweges am östlichen Rand des Plangebietes ist als Fläche für Wald dargestellt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten Gifhorns, nördlich der Ortschaft Wilsche, westlich angrenzend an den Krümmeweg im Bereich des Wochenend- und Campinggebietes am Erikasee. Er wird im Osten begrenzt durch den Krümmeweg, im Süden durch den Weg zum Segelflugplatz und im Westen durch eine Bodenabbaufäche. Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Der Großteil des Bereiches wird bisher als Wochenendplatzgebiet genutzt. Der

im Geltungsbereich befindliche See dient zum Teil als Badesee. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rund 16,83 ha, davon entfallen ca. 3,4 ha auf Waldflächen, ca. 1,22 ha auf die im Südosten gelegene Schutzfläche sowie ca. 1,56 ha auf die Seefläche. Die Flächen sind, bis auf die städtische Schutzfläche im Südosten, 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. Das Gebiet ist dicht mit Bäumen und Gehölzen bestanden. Im Nordwesten des Geltungsbereiches findet sich ein noch relativ unbeeinträchtigter Nadelwaldbestand, der ebenso wie der gemischte Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Bahntrasse erhalten werden soll. Bei der städtischen Fläche im Südosten handelt es sich um eine ehemalige Kies- und Sandabbaugrube, die als solche noch gut erhalten ist. Der übrige Teil dieser Fläche ist mit Kiefern bestanden und weist Ansätze von Sandmagerrasen auf, die weiterentwickelt werden können. Die Fläche soll daher für später erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der weiteren Bauleitplanung für die Stadt gesichert werden.

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 z.B. 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.

Hinsichtlich des ca. 700 m östlich des Wochenendplatzes gelegenen Segelflugplatzes sind keine Konflikte zu erwarten, da durch die Wochenendnutzung keine Einschränkungen des Flugsportes und andererseits durch den Flugverkehr keine Baubeschränkungen bezüglich der zulässigen Gebäude im Wochenendplatzgebiet erforderlich 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 ein Kiosk bis zu einer Grundfläche von maximal 50 m² je Wochenendplatz 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 sowie unter Berücksichtigung des Waldbestandes auf den Parzellen wurde eine Mindestgröße von 150 m² je Standplatz festgesetzt, die nicht unterschritten werden darf. Dadurch soll der bisherige, durchgrünte 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 die festgesetzte Waldfläche der ehemaligen Bahntrasse vom Krümmeweg aus. Hierfür wurde im Nordosten des Geltungsbereiches ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Die Anfahrt des Gebietes erfolgt über den Krümmeweg aus Richtung Norden und die dortige Anbindung an die B4 sowie aus Richtung Süden über Wilsche.

Bodenabbau

Bezüglich der westlich an das Wochenendplatzgebiet angrenzenden Bodenabbaufläche sind keine Konflikte zu erwarten. Die zeitlich befristete Bodenabbaugenehmigung erfolgte unter Auflagen, die die Schutzwürdigkeit der benachbarten Wochenendnutzung bereits berücksichtigten. So sind bei dem Abbaubetrieb bestimmte Schallgrenzwerte einzuhalten und die Aufschüttung eines Lärmschutzwalles hatte zu erfolgen. Darüberhinaus ist der Betrieb nur zu bestimmten Zeiten zulässig. Ebenso darf zur Vermeidung von Staubemissionen der Abbau in einem Abstand bis 120 m Entfernung zur Grenze des Wochenendplatzgebietes nur im Naßabbau erfolgen. Durch diese Auflagen zum Betrieb der Abbaufäche ist mit Beeinträchtigungen der Wochenendnutzung nicht zu rechnen.

Landespflege / Landschaftsschutz / Grünflächen

Der Bereich der ehemaligen Bahntrasse entlang des Krümmeweges wurde als Fläche für Wald festgesetzt, um den hier vorhandenen Gehölzbestand zu sichern. Zudem stellt er eine Abschirmung des Wochenendplatzgebietes zum Krümmeweg dar. Grünflächen innerhalb des Gebietes wurden ebenso wie die Verkehrsflächen nicht separat festgesetzt, um den Eigentümern bzw. Betreibern eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu überlassen.

Um den durchgrünten 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 sowie die langfristige Umwandlung des Nadelwaldes in Laubwald 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 möglichen Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren.

Die städtische Fläche im Südosten des Plangebietes soll als Sandmagerrasenbiotop entwickelt werden und zukünftig als Ausgleichsfläche dienen. 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 sind die Bestimmungen der CPI-Woch-VO anzuwenden. Darüberhinaus sind keine weiteren Maßnahmen wie z.B. die Freihaltung von Brandschutzstreifen erforderlich.

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 die ehemalige Bahntrasse vorgesehen. Dies wurde durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gesichert. 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:

Wochenendhausgebiet	ca.	106.430m ²
Flächen für Wald	ca.	34.060m ²
Flächen für Schutzmaßnahmen	ca.	12.240m ²
Wasserflächen	ca.	15.600m ²

Gifhorn, den

Birthe
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Acer platanoides
Acer pseudo - platanus
Aesculus hippocastanum
Fagus silvatica
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Pyrus communis
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus carpinifolia
Ulmus montana

Spitzahorn
Bergahorn
Gemeine Roßkastanie
Rotbuche
Esche
Zitterpappel
Wildbirne
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde
Feldulme
Bergulme

Bäume II. Größe

Acer campestre
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Crataegus "Carrierei"
Crataegus laevigata ("Paul's Scarlet")
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus avium
Prunus cerasifera
Prunus domestica
Prunus padus
Salix alba
Salix caprea
Salix fragilis
Salix pentandra
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Erle
Hainbuche
Apfel-Dorn
Rot-Dorn
Holzapfel
Kirsche
Vogelkirsche
Blut-Pflaume
Pflaume
Traubenkirsche
Silberweide
Salweide
Bruchweide
Lorbeerweide
Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Cytisus scoparius
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes sanguineum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa multiflora
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix aurita
Salix cinerea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa

Felsenbirne
Roter Hartriegel
Haselnuß
Zweiggriffliger Weißdorn
Besenginster
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Blutrote Johannisbeere
Stachelbeere
Hundsrose
Vielblütige Rose/Büschelrose
Brombeere
Himbeere
Ohrweide
Aschweide
Schwarzer Holunder
Roter Traubenholunder