

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Wildsee“, Ortschaft Gamsen der Stadt Gifhorn

## Anlaß der Planung

Das Wochenendhausgebiet „Wildsee“ gehört zum Wochenend- und Campinggebiet am Erikasee im Norden Gifhorns. Ende der siebziger Jahre wurde für den Bereich des Wildsees ein Bebauungsplan aufgestellt, der jedoch nicht zur Rechtskraft gelangte. Das Wochenendhausgebiet besitzt somit lediglich eine Baugenehmigung gem. §33 Baugesetzbuch, d.h. aufgrund der sog. „Planreife“. Das Gebiet soll nunmehr rechtlich über Bebauungsplan abgesichert werden.

Zudem 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 eines 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.

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten Gifhorns, in der Gemarkung der Ortschaft Gamsen, westlich der B4 im Bereich des Wochenend- und Campinggebietes am Erikasee. Er wird im Südosten begrenzt durch den Krümmeweg. An die übrigen Geltungsbereichsgrenzen schließen sich Waldflächen an. Der Bereich wird bisher als Wochenendhausgebiet genutzt. Der Geländestreifen der ehemaligen Bahntrasse entlang des Krümmeweges wird in den Geltungsbereich miteinbezogen. Da die Strecke inzwischen stillgelegt, entwidmet sowie in Privatbesitz ist, wird die Fläche entsprechend der aktuellen Nutzung als Fläche für Wald festgesetzt. Der im Geltungsbereich befindliche Wildsee dient nur in einem kleinen, südwestlich gelegenen Uferbereich als Badesee. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rund 14,6 ha, davon entfallen ca. 3,38 ha auf die Seefläche und ca. 0,75 ha auf die Fläche für Wald. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Der Planbereich liegt im vorgesehenen Wasserschutzgebiet, Zone III B.

## Beurteilung von Natur und Landschaft

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um die für ein Wochenendhausgebiet typische Nutzungsstruktur mit Wochenendhäusern, Gärten, Außenanlagen und Freiflä-

chen. Der Bereich der ehemaligen Bahntrasse weist einen gemischten Gehölzbestand auf, der als solches erhalten werden soll. Bei dem Wildsee handelt es sich um ein naturnahes nährstoffreiches Gewässer, das durch Bodenabbau entstanden ist. Entlang des Ufers befinden sich - bis auf kleine Uferzonen im südwestlichen Seebereich - umfangreiche Röhrichtbestände, die unter den besonderen Schutz des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes, §28a fallen.

### Städtebauliche Zielvorstellungen

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

## PLANUNGSINHALTE, FESTSETZUNGEN

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wurde ein Sondergebiet mit der näheren Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Darüberhinaus wurde die Fläche in ihrer Zweckbestimmung durch textliche Festsetzungen näher beschrieben. Zulässig sind eingeschossige Wochenendhäuser, wobei die Grundfläche auf 60 m<sup>2</sup> begrenzt wurde. Diese Größe entspricht den Vorgaben der Niedersächsischen Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO). Zusätzlich wurden 10 m<sup>2</sup> überdachter Freisitz bzw. Wintergarten, eine Garage oder ein überdachter Stellplatz mit max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie Nebengebäude von insgesamt maximal 15 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen. Die weiteren Vorschriften der Verordnung sind ebenfalls zu beachten. Zur Versorgung und Verwaltung des Wochenendhausgebietes können ein Kiosk sowie ein Verwaltungsgebäude bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m<sup>2</sup> 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.

In Anlehnung an die derzeit vorhandenen kleinsten Standplätze im Wochenendhausgebiet wurde eine Mindestgröße von 350 m<sup>2</sup> je Standplatz festgesetzt, die nicht unterschritten werden darf. Dadurch soll der weitläufige, durchgrünte Charakter des Gebietes erhalten werden.

## Verkehr

Verkehrsflächen wurden nicht gesondert festgesetzt. Die innere Erschließung des Wochenendhausgebietes mit Fahrwegen und Stellplätzen ist vorhanden und wird durch den Grundstückseigentümer sichergestellt. Die unmittelbare Erreichbarkeit der Standplätze ist durch diese Wege gegeben. Zur Übersicht und Orientierung ist als Anlage zu dieser Begründung ein Wege- und Parzellenplan beigelegt. Die Zufahrt zum Wochenendhausgebiet erfolgt vom Krümmeweg aus. Das Grundstück verfügt somit über gesicherte Zugänge zu einer öffentlichen Straße.

Die Anfahrt des Gebietes erfolgt 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

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 Wochenendhausgebietes zum Krümmeweg dar. Grünflächen innerhalb des Gebietes wurden ebenso wie die Verkehrsflächen nicht separat festgesetzt, um dem Eigentümer bzw. Betreiber 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 wie z.B. Lebensbäume. Bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Darüberhinaus sind bei Standplatzteilungen und -neuanlagen zwei neue Laubgehölze zu pflanzen. Diese Maßnahme soll dem ökologischen Ausgleich der dadurch zusätzlich möglichen Wochenendhausbebauung dienen. Eine Liste der standortgerechten Laubgehölze ist dieser Begründung als Anlage beigelegt. 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.

Bei den entlang des Wildseeufers befindlichen Röhrichbeständen handelt es sich um „besonders geschützte Biotop“ gemäß des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes, § 28a. Nach Absatz 2 dieses Gesetzes sind „alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führen können, verboten. Dies gilt auch, wenn der besonders geschützte Biotop noch nicht in das Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft (§ 31 Abs. 1 Nds.NatG) eingetragen worden ist.“

## Brandschutz

Zur Gewährleistung des äußeren Brandschutzes wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr.10 Baugesetzbuch innerhalb des Plangebietes entlang der Außengrenzen ein Brand-

schutzstreifen festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist. Der Brandschutzstreifen weist in der Regel eine Breite von 12,5 m auf.

In einem Bereich an der Westseite des Plangebietes wurde der Brandschutzstreifen, aufgrund der hier vorhandenen Bebauung, auf 6 m reduziert. Als weitere Brandschutzmaßnahme wurde die Unterpflanzung von Waldrändern, insbesondere von Kiefernforsten mit brandhemmend wirkenden Gehölzen wie z. B. Buche oder Eiche, festgesetzt. Darüber hinaus sind für den inneren Brandschutz des Wochenendhausgebietes die Bestimmungen der CPI-Woch-VO anzuwenden.

#### Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

#### Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Flächenbilanz:

Wochenendhausgebiet	ca.	104.570m <sup>2</sup>
Flächen für Wald	ca.	7.570m <sup>2</sup>
Wasserflächen	ca.	33.850m <sup>2</sup>

Gifhorn, den

~~10. Juni 1998~~  
17. Juni 1998



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

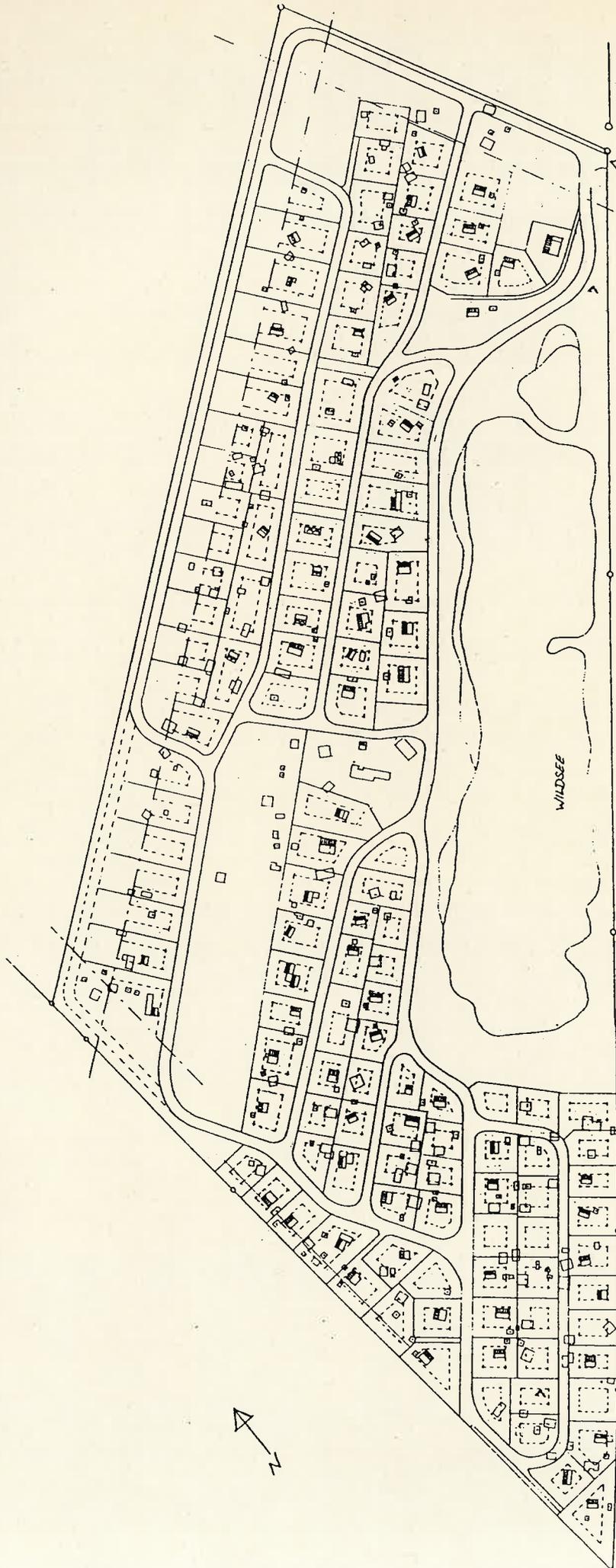
Feldahorn  
Erle  
Hainbuche  
Apfel-Dorn  
Rot-Dorn  
Holzapfel  
Kirsche  
Vogelkirsche  
Blut-Pflaume  
Pflaume  
Traubenkirsche  
Silberweide  
Salweide  
Bruchweide  
Lorbeerweide  
Eberesche

### 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  
Schwarzer Holunder  
Roter Traubenholunder

Anlage zur Begründung - Wege- und Parzellenplan



WOCHENENDHAUSGEBIET  
„WILDSEE“ e. V.

1: 2.500 Stand 05.11.1988