


Übersichtskarte

Bebauungsplan Nr.48 **„Campingplatz Stiller Winkel Nord“**

Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand			
§ 9 (8) BauGB	Begründung zur Satzung	ABSCHRIFT	

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
Teil I: Begründung		
1.0	Anlass der Planaufstellung	3
2.0	Lage des Plangebietes	3
3.0	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
4.0	Festsetzungen	8
5.0	Grünordnung/ Eingriffsregelung	13
6.0	Ver- und Entsorgung	18
7.0	Flächenbilanz	19
8.0	Durchführung der Planung und Kosten	19
Teil II: Umweltbericht		
1.0	Einleitung	20
2.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
3.0	Zusätzliche Angaben	22

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 Anlass der Planaufstellung

Der „Campingpark Südheide Im Stillen Winkel“ in der Gemeinde Winsen (Aller) soll in nördlicher Richtung bis zur Landesstraße L 180 erweitert werden, um das heute bestehende Angebot an Übernachtungs- und Freizeitmöglichkeiten zu ergänzen und damit die Attraktivität des Platzes weiter zu erhöhen.

Hierzu werden die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Campingplatz Stiller Winkel Nord“ und parallel dazu die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB). Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat deshalb die Aufstellung beider Bauleitpläne beschlossen.

2.0 Lage des Plangebietes

Der vorhandene Campingplatz „Campingpark Südheide Im Stillen Winkel“ liegt in der Gemeinde Winsen (Aller) – Ortsteil Winsen am südöstlichen Ortsrand abgesetzt von der bebauten Ortslage. Er reicht mit seinen Grünflächen direkt bis an die Örtze heran und wird über die öffentlichen Verkehrsflächen „Celler Straße“ (L 180) und die Gemeindestraße „Im Stillen Winkel“ erschlossen. Die Ortsmitte von Winsen liegt nur ca. 1 km entfernt in westlicher Richtung.

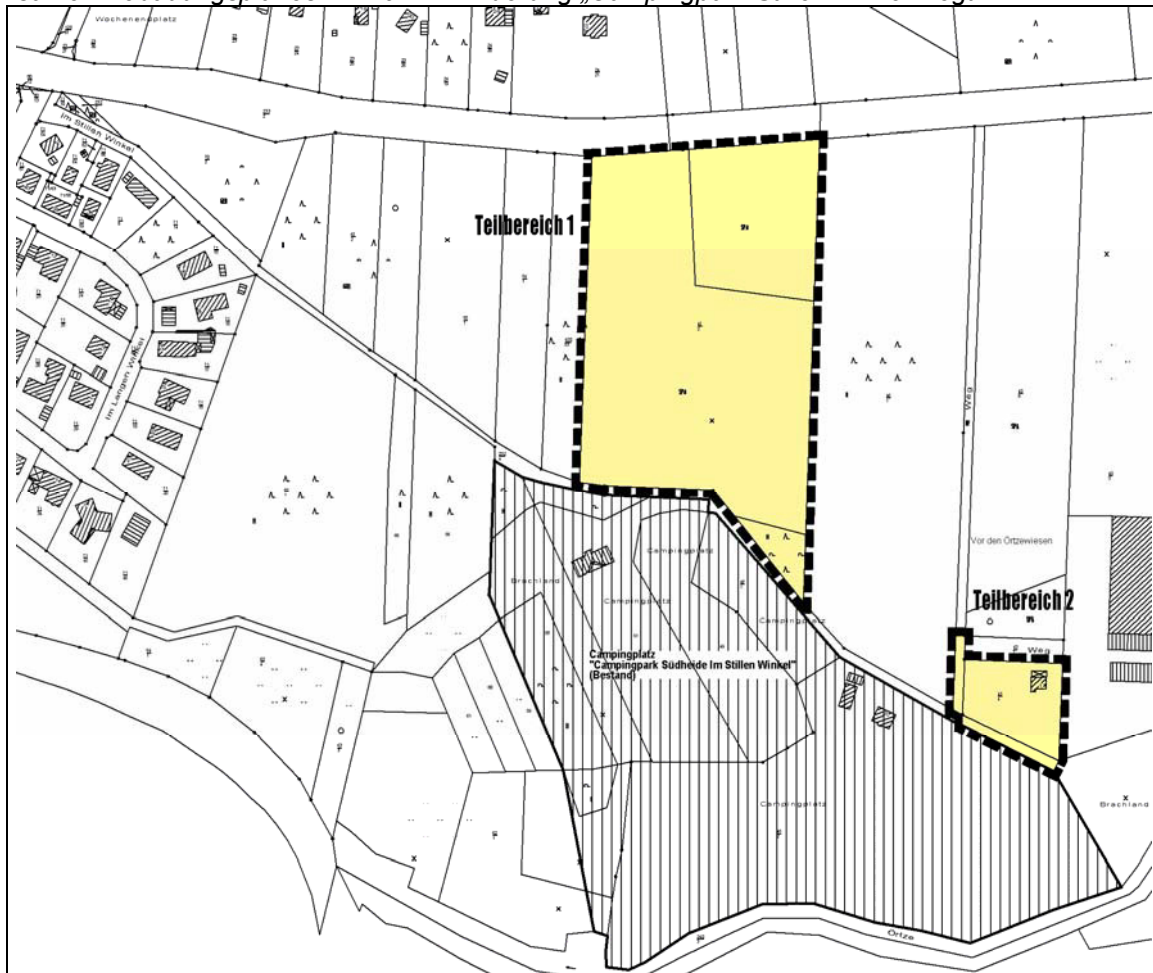
Der Platz wurde in den vergangenen Jahren grundlegend modernisiert und durch Um- bzw. Neubauten an die heutigen Anforderungen eines Campingplatzes angepasst. Er wurde seitdem bereits mehrfach ausgezeichnet. Insgesamt verfügt der bestehende, nicht ganzjährig betriebene Platz über ca. 150 – 155 Standplätze für Zelte und Wohnmobile. Zusätzlich zu der landschaftlich besonders reizvollen Lage in den Örtze-Auen mit dem großen Alteichenbestand im Süden und Westen bietet der Platz auch wechselnde Freizeitaktivitäten für die Camper.

Die jetzt geplante Platzerweiterung schließt unmittelbar nördlich an den heutigen Campingplatz an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 und der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sind fast identisch. Die Abweichungen ergeben sich im Wesentlichen aus den verschiedenen Maßstäben und den unterschiedlichen Detaillierungsgraden der beiden Planungsebenen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2,45 ha und gliedert sich in den westlichen größeren Teilbereich 1, der zur Zeit noch überwiegend als Acker genutzt wird und bis an die Landesstraße L 180 im Norden heranreicht sowie in den kleineren Teilbereich 2 im Osten, der mit einem Wohnhaus bebaut ist. Die dazugehörigen Außenflächen dienen bisher als Hausgarten bzw. als Erschließungsweg. Zwischen den beiden Teilbereichen liegt ein Mischwald. Östlich des Teilbereiches 2 befindet sich das Pferdegestüt mit seinen Gebäuden, Weiden und Außenflächen.

Der Teilbereich 1 (ca. 2,2 ha) umfasst das Flurstück 47/2 der Flur 9 Gemarkung Winsen (Aller). Zu dem Teilbereich 2 (ca. 0,25 ha) gehören die Flurstücke 43/4 (vollständig), 232/4 und 43/8 (beide teilweise) der Flur 9 Gemarkung Winsen (Aller).

Abbildung 1:
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Campingplatz Stiller Winkel Nord“ (Teilbereich 1 und Teilbereich 2) mit der Umgrenzung des südlich anschließenden, bestehenden Campingplatzes „Campingpark Südheide Im Stillen Winkel“, der innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 19 – 1. Änderung „Campingpark Stiller Winkel“ liegt.



3.0 Übergeordnete Planungen

Landesplanung und Regionales Raumordnungsprogramm

Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Mit dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) 1994 i.d.F. von Jan. 2008 ist die Gebietskategorie und Festlegung „ländlicher Raum“ entfallen, dem die Gemeinde Winsen (Aller) bisher zugeordnet war. Stattdessen wird künftig ein integrativer Ansatz mit gleichberechtigten und partnerschaftlichen Regelungen zu den ländlichen und verdichteten Regionen und den Metropolregionen verfolgt. Dementsprechend soll jetzt nach den geänderten Zielen und Grundsätzen zur gesamtträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume u.a.

Zitat: „eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen“ (LROP Abschnitt 1.1.05)

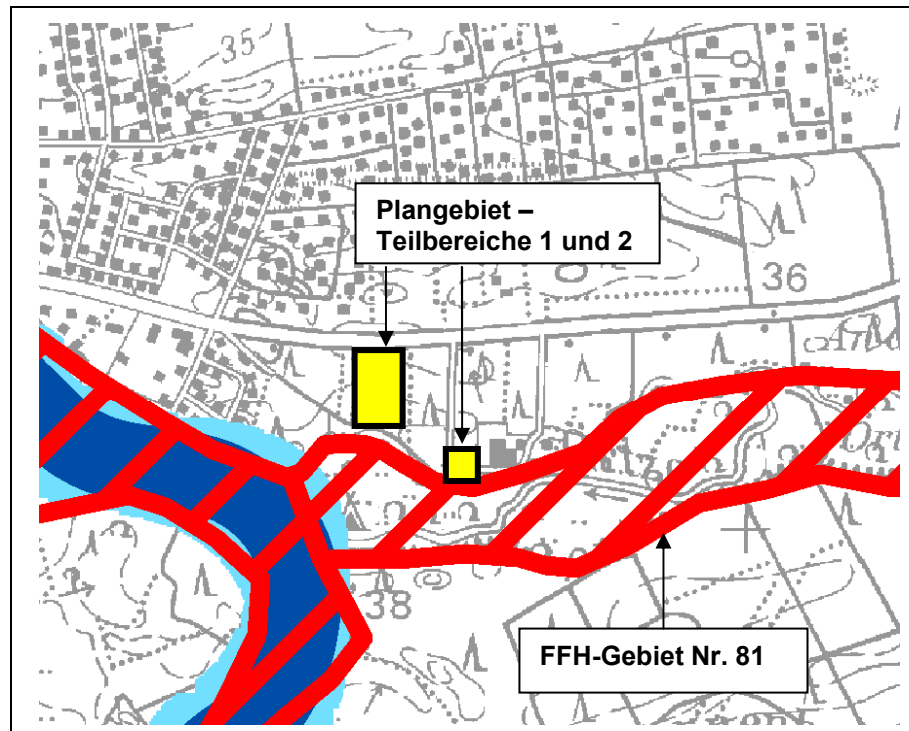
und es sollen

Zitat: „die ländlichen Regionen (..) sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. (.....) (LROP Abschnitt 1.1.07)

In den Zeichnerischen Darstellungen verläuft südlich des Plangebietes das Vorranggebiet Natura 2000, deren Gebiete entsprechend der jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern sind. Es handelt sich dabei um das FFH-Gebiet Nr. 81 „Örtze und Nebenbäche“, dass vollständig südlich des Plangebietes liegt und von dem LSG-CE 2 überlagert wird.

Die Lage des FFH-Gebietes zum Plangebiet ist aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt erkennbar. Hierbei ist jedoch unter Berücksichtigung des Darstellungsmaßstabes die fehlende Parzellenschärfe bei der Abgrenzung des FFH-Gebietes zu berücksichtigen.

Abbildung 2:
Abgrenzung
des FFH-
Gebietes Nr. 81
„Örtze und Nebenbäche“



(ohne Maßstab)

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach dem Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 für den Landkreis Celle ist der Gemeinde Winsen (Aller) zusätzlich zu der Funktion als Grundzentrum auch die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ zugewiesen worden.

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft sowie eines Vorsorgegebietes für Erholung, wobei die Abgrenzung des Vorranggebietes für Natur und Landschaft durch das Landschaftsschutzgebiet LSG-CE 2 in seiner Abgrenzung konkretisiert ist. Die Grenzen verlaufen südlich der beiden Teilbereiche 1 und 2, eine Überschneidung findet nicht statt (siehe Planzeichnung).

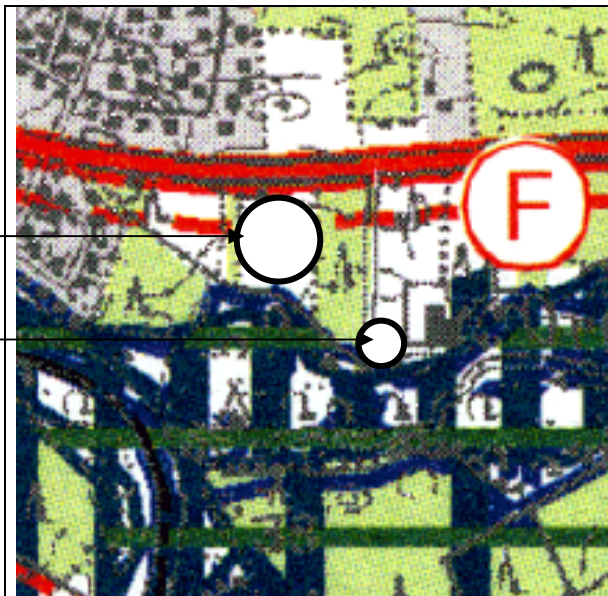
Die Teilbereiche 1 und 2 werden z.T. durch Flächen zur Sicherung des Hochwasserabflusses von der Örtze überlagert.

Im Norden wird das Plangebiet durch eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Landesstraße L 180) begrenzt. Parallel dazu verläuft der regional bedeutsame Wanderweg – F (= Fahrradfahren), der der Erschließung und Verbindung von Erholungsgebieten dient.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 für den Landkreis Celle (ohne Maßstab)

Plangebiet – Teilbereich 1

Plangebiet – Teilbereich 2



Auswirkungen der Planung

Mit der Erweiterung des vorhandenen Campingplatzes wird der Fremdenverkehr als besonderes örtliches Potenzial in seiner Entwicklung gestärkt und zugleich die Auslastung und Angebotsvielfalt der örtlichen Infrastruktur im Zentrum von Winsen unterstützt.

Die Vorrang- und Vorsorgegebiete werden von dem Plangebiet nicht überlagert und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch den Nutzungsbestand (Campingplatz, Wohnhaus, Pferdegestüt) nicht über das heutige Maß hinaus beeinträchtigt.

Lediglich die Flächen für den Hochwasserschutz reichen am südlichen Rand zum Teil in beide Teilbereiche des Plangebietes hinein. Allerdings ist die planerische Einbeziehung der Flächen im Überschwemmungsgebiet nicht zwangsläufig gleichzusetzen mit einer vollständigen Bebauung der Grundstücke. Vielmehr sind im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen in den Teilbereichen 1 und 2 so dimensioniert, dass sie vollständig außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegen. Weiterhin werden diese Abschnitte zum Schutz vor Beeinträchtigungen (Hochbauten, Nebenanlagen, Versiegelungen) nicht als Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ festgesetzt, sondern als „private Grünflächen“ dauerhaft freigehalten.

Damit wird die Funktionsfähigkeit des Retentionsraumes gegenüber der heutigen Situation nicht weiter eingeschränkt und es geht auch kein Retentionsraum verloren, so dass Kompensationsmaßnahmen nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht erforderlich werden. Mit dieser Festsetzung einer privaten Grünfläche entfällt auch die Notwendigkeit eines gesonderten Genehmigungsverfahrens nach Wasserhaushaltsgesetz (neue Fassung), da es sich hier nicht um die Neuausweisung eines Baugebietes handelt.

Darüber hinaus wird es durch die Campingplatzerweiterung in der angestrebten Größe möglich, intensivere Nutzungen auf die Erweiterungsflächen zu verlagern und damit den Schutzansprüchen der Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet „Örtzetal“ LSG-CE 2, FFH-Gebiet Nr. 81 „Örtze und Nebenbäche“), die den bestehenden Campingplatz vollständig überlagern, besser entsprechen zu können.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben und Planungsziele ist die vorliegende Planung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung vereinbar.

Abbildung 4: wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) - Ausschnitt

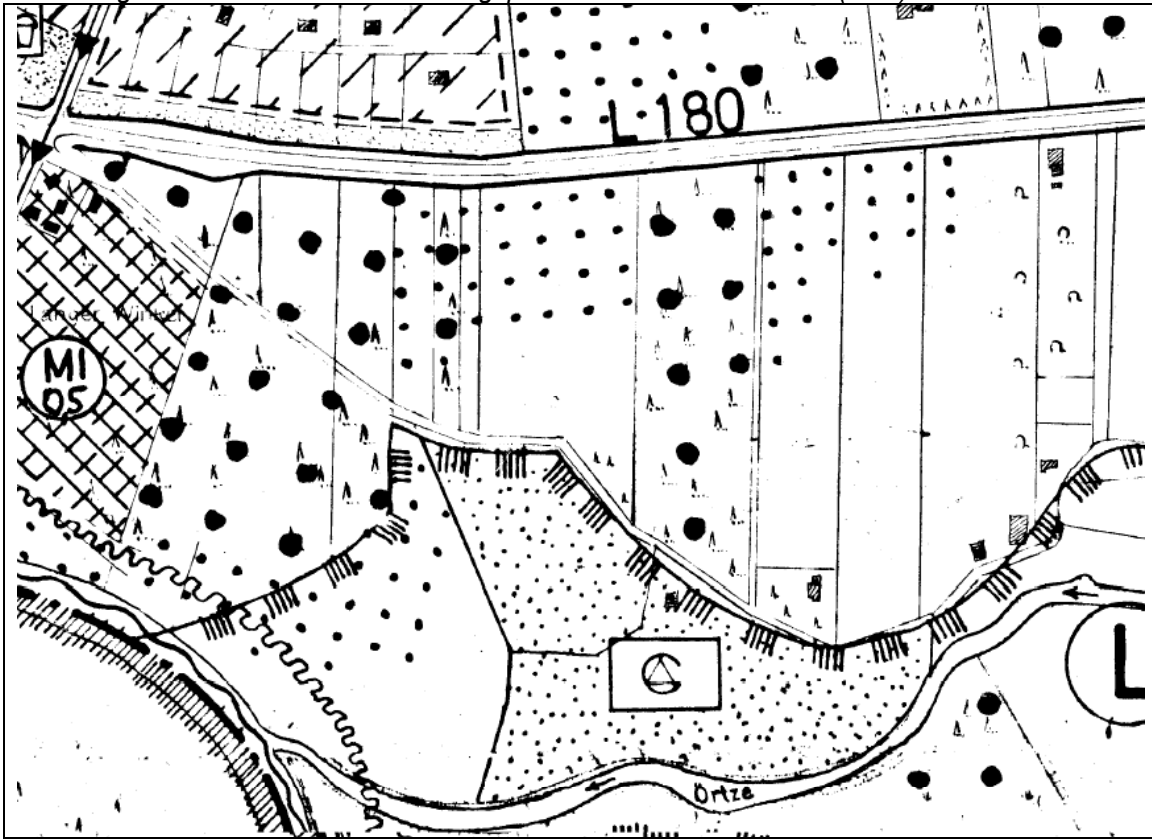
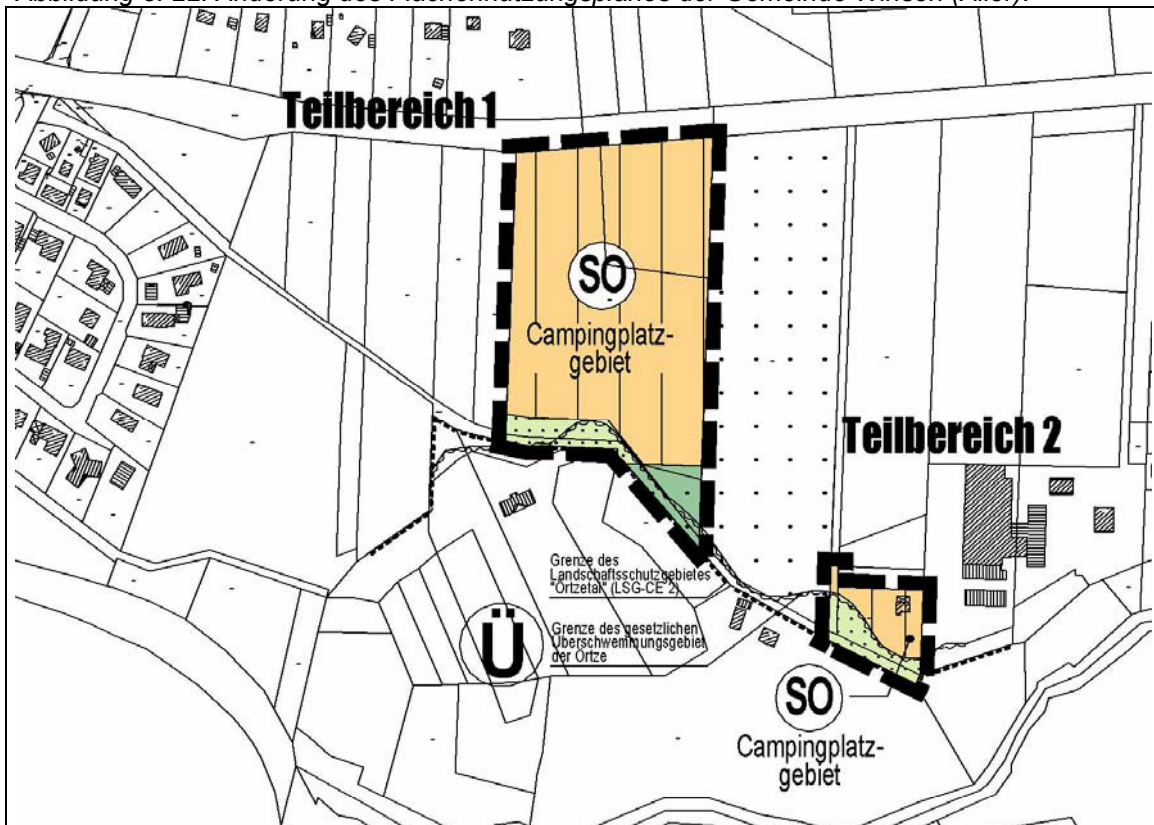


Abbildung 5: 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Winsen (Aller).



Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller)

Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) stellt den räumlichen Geltungsbereich der 22. Änderung mit den Teilbereichen 1 und 2 zur Zeit als „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Der bestehende Campingplatz, der unmittelbar südlich angrenzt, ist als Grünfläche mit der Zweckstimmung „Zeltplatz“ ausgewiesen. Ansonsten werden die an das Plangebiet angrenzenden Flächen als „Fläche für Wald“ und als „Verkehrsfläche mit überörtlicher Bedeutung“ (L 180) gekennzeichnet.

Darstellungen der 22. Änderung

Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die jetzt vorgesehenen Flächen für die Campingplatzerweiterung gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet dargestellt.

Der Waldbestand wird, soweit er im Geltungsbereich der Teilfläche 1 liegt, als Fläche für Wald ausgewiesen und somit gesichert.

Ergänzend dazu werden im Süden einzelne Abschnitte als Grünflächen dargestellt, soweit sie im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Örtze liegen bzw. unmittelbar daran angrenzen. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes verläuft etwa entlang der vorhandenen Geländekante. Das Gelände steigt in nördlicher Richtung zur L 180 (Celler Straße) weiter an und fällt südlich des Plangebietes zur Örtze hin weiter ab.

Überschneidungen des Plangebietes mit dem südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet LSG-CE 2 ergeben sich nicht.

Eine weitere Differenzierung und Aufteilung der Flächennutzungen erfolgt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 „Campingplatz Stiller Winkel Nord“ (Parallelverfahren).

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Ab. 2 BauGB wird somit entsprochen.

4.0 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die geplante Erweiterung des „Campingparks Südheide Im Stillen Winkel“ soll wie der bestehende Platz gem. § 10 Abs. 5 BauNVO als Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet festgesetzt werden. Der Platz wird nicht ganzjährig betrieben, sondern ist während der Wintermonate geschlossen.

Nach der niedersächsischen Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) sind Campingplätze Einrichtungen, die während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum Aufstellen und zum vorübergehenden Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Als Wohnwagen gelten nur Wohnanhänger, Klappanhänger und motorisierte Wohnfahrzeuge, die jederzeit ortsveränderlich sind und so beschaffen sind, dass sie jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können.

Darüber hinaus sollen in dem Plangebiet neben Zelten, Wohnmobilen und Wohnwagen zur Erweiterung des Angebotes künftig auch „Mobilheime“ zur Vermietung zugelassen werden, da dieses Angebot in jüngster Vergangenheit verstärkt nachgefragt wird. Allerdings sind dabei folgende Beschränkungen zu berücksichtigen:

- Mobilheime sind nur in dem Teilbereich 1 zulässig
- es dürfen nur max. 15 Standplätze für Mobilheime vorgesehen werden
- die Grundfläche pro Mobilheim ist auf max. 50 m² zu begrenzen
- der Standplatz pro Mobilheim muss mindestens 150 m² groß sein.

Von einer zeichnerischen Festlegung eines Bereiches für Mobilheime wird abgesehen, um bei der Gestaltung des Campingplatzes und bei möglichen späteren Änderungen mehr Spielraum zu belassen. Durch die Vorgaben zur maximalen Anzahl und Größe der Mobilheime und die Mindestgröße der Standplätze soll aber der offene, durchgrünte Charakter des Platzes gesichert und der Eindruck eines Wochenendplatzes vermieden werden.

Darüber hinaus sind zur Sicherung der notwendigen Infrastruktur und zur Erweiterung des Freizeitangebotes auf dem Campingplatz auch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (wie z.B. ein Schwimmteich) und innerhalb der festgesetzten Baufelder zweckgebundene Nebennutzungen wie z.B. Büro- und Verwaltungsräume, Betriebswohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal, Sanitärgebäude, Sauna, Wellness- und Fitnessräume zulässig.

Ansonsten sind die Bestimmungen der Niedersächsischen Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser einzuhalten.

Maß der baulichen Nutzung

Für die zweckgebundenen Nebennutzungen wird das Maß der baulichen Nutzung auf 1 Vollgeschoss und auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ bis zu 50 % durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bleibt dabei uneingeschränkt zulässig.

Bauweise

Bauliche Anlagen sind in offener Bauweise zu errichten. Dies bedeutet, dass sie eine Länge von max. 50 m nicht überschreiten dürfen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie untereinander die erforderlichen Mindestabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung einhalten müssen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen und in den Teilbereich 1 und 2 als zusammenhängende Baufenster großzügig dimensioniert, um für die Aufteilung des Platzes und eventuelle spätere Ergänzungsbauten oder bauliche Veränderungen möglichst viel Spielraum zu belassen.

Die Anordnung der zweckgebundenen Nebennutzungen für den Campingplatz (wie z.B. Büro- und Verwaltungsräume, Betriebswohnung, Sanitärgebäude, etc.) ist unter Berücksichtigung des Mindestabstandes zum Waldrand und des Brandschutzes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dagegen können Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (wie z.B. ein Schwimmteich) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, soweit dieses mit den Schutzabständen vereinbar ist.

Der Mindestabstand zum Waldrand ist mit 35 m vorgegeben und dauerhaft einzuhalten. Der schmale, mit Kiefern bestandene Grundstückstreifen, der im Westen direkt an den Teilbereich 1 angrenzt, ist aufgrund seiner geringen Tiefe nicht als Wald im Sinne des Waldgesetzes einzustufen. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zu diesem Baumbestand kann deshalb reduziert werden. Unter Berücksichtigung des Brandschutzes wird hier aber ein Streifen von mindestens 25 m als nicht überbaubare Fläche gesichert.

In diesem Zusammenhang wird von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Celle (UNB) und dem Forstamt angeregt, zum Schutz des Waldes (Brandgefahr) sowie zum Schutz

des Campingplatzes (Brandgefahr, Windwurf) auch Zelte, Wohnmobile, Wohnwagen und Mobilheime möglichst nur in dem überbaubaren Bereich aufzustellen. Die genaue Aufteilung und Gliederung des Campingplatzes ist jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, sondern erfolgt erst im Rahmen der nachfolgenden Planungen durch den Vorhabenträger.

Erschließung/ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Erschließung der Campingplatzerweiterung erfolgt, wie bei dem bestehenden Campingplatz auch, über die öffentliche Straße „Im Stillen Winkel“, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 - 1. Änderung bereits planungsrechtlich als Verkehrsfläche gesichert ist und mit diesem Bebauungsplan lediglich um den kurzen, bereits vorhandenen Abschnitt in dem Teilbereich 2 ergänzt wird.

Eine direkte Anbindung an die Celler Straße - Landesstraße L 180 ist nicht beabsichtigt und außerhalb der Ortsdurchfahrt auch nicht zulässig.

Teilbereich 1

Zur Verdeutlichung dieser Zufahrtsbeschränkung wird im Bebauungsplan ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Darüber hinaus sind entlang der Landesstraße die anbaurechtlichen Bestimmungen für die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 1 u. 2 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) zu beachten:

- Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer 20 m tiefen privaten Grün- und Maßnahmenfläche gesichert.
- Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone, d.h. Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist auch nach Rechtskraft des Planvorhabens bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.

Weiterhin wird von Seiten der Straßenbaubehörde darauf hingewiesen, dass

- evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen,
- Brauch- und Oberflächenwasser dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden darf,
- Neuanpflanzungen in Abgrenzung zum Landesstraßengelände mit der hiesigen Straßenbauverwaltung abzustimmen sind.

Teilbereich 2

In dem Teilbereich 2 wird ein Teilstück der vorhandenen Wegeparzelle als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um neben dem künftigen Campingplatzgrundstück zusätzlich auch für das östlich des Campingplatzes liegende Gestüt die öffentliche Zufahrt planungsrechtlich zu sichern. Es handelt sich dabei aber nicht um eine Neuausweisung, sondern lediglich um eine Bestandsicherung, da dieser Abschnitt bereits heute eine gemeindliche Verkehrsfläche ist und als solche genutzt wird.

Private Grünflächen/ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Private Grünflächen - Heide/ Maßnahmenfläche

Die Bauverbotszone parallel zur Landesstraße L 180 – Celler wird als private Grünfläche - Heide festgesetzt. Sie wird zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und dient somit auch der Kompensation des Eingriffes. Hier soll sich entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen eine Landschaft mit Heidepflanzungen und Einzelbaumstandorten entwickeln. Auf eine Umzäunung dieser privaten Grünfläche sollte verzichtet werden, um so die Durchlässigkeit der bestehenden Ost-West-Verbindung südlich der L 180 insbesondere für Wildtiere offen zu halten.

Private Grünflächen - Rasen

Darüber hinaus werden im Süden der Teilbereiche 1 und 2 zwei weitere private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Rasen“ (Extensivrasen – GRE) vorgesehen. Sie dienen der Sicherung des Retentionsraumes der Örtze bei einem HQ 100 und sind demzufolge von großflächigen Bodenversiegelungen freizuhalten. Allerdings wird zur verkehrlichen Anbindung und Erschließung der Campingplatzerweiterung für beide Teilbereiche jeweils eine befestigte Zufahrt in einer Gesamtbreite von maximal 5 m pro Zufahrt über diese private Grünfläche per textlicher Festsetzung zugelassen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Teilbereiches 1 wird zu der östlich angrenzenden Waldfläche und zu dem westlich gelegenen Kiefernbestand ein jeweils 10 m breiter Pflanzstreifen sowie zu der privaten Grünfläche im Norden ein 5 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen, die mit Laubsträuchern zu bepflanzen sind. Sie dienen der deutlichen optischen Abgrenzung des Campingplatzes gegenüber den anderen Flächennutzungen. Diese Pflanzstreifen dienen auch der gebietsinternen Kompensation und bildet im Osten zugleich den neuen Waldsaum zum Schutz des Waldes.

Von einer Verbreiterung des Pflanzstreifen im Norden des Sondergebietes wird abgesehen, da durch den Wall, der ja ebenfalls bepflanzt wird, in Verbindung mit dem 5 m breiten Pflanzstreifen eine ausreichende Eingrünung und Integration des Campingplatzes ins Landschaftsbild gewährleistet ist.

Von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Celle (UNB) wird angeregt, einen Zaun zwischen dem Pflanzstreifen und dem Campingplatz, vor allem im Osten der Teilfläche 1, aufzustellen, um Müllablagerungen und Trittbelastungen durch Campingplatzbesucher im angrenzenden Wald zu vermeiden. Diese Maßnahme erfordert jedoch keine planungsrechtliche Absicherung, sondern ist vielmehr Teil der nachfolgenden Planungen und des laufenden Betriebs des Campingplatzes.

In dem kleineren Teilbereich 2 sollen im Norden und Osten als Abgrenzung zu dem angrenzenden Zuchtbetrieb (Pferde) ebenfalls Anpflanzungen vorgenommen werden. Die in Abschnitten bereits vorhandenen Gehölze können erhalten und in die Berechnungen mit einbezogen werden.

Fläche für Wald

Der Waldbestand wird, soweit er im Geltungsbereich der Teilfläche 1 liegt, als Fläche für Wald festgesetzt und somit gesichert. Eine Änderung der Flächennutzung für dieses kleine Teilstück, dass in Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Wald zu bewerten ist, soll damit nicht eingeleitet werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwall

Innerhalb der privaten Grünfläche Heidelandschaft wird per textlicher Festsetzung ein Lärmschutzwall gefordert, der zur Abschirmung des Verkehrslärms von der Landesstraße L 180 gegenüber der geplanten Campingplatzerweiterung beitragen soll. Die Anordnung des Walles soll-

te vorrangig im Süden der privaten Grünfläche parallel zum festgesetzten Pflanzstreifen und zum Campingplatzgebiet erfolgen. Eine genaue Festlegung der Lage, Breite und Ausformung des Walles in den Zeichnerischen Festsetzungen erfolgt jedoch nicht, da die weitere Detaillierung den nachfolgenden Genehmigungs- und Ausbauplanungen vorbehalten bleiben.

Dieses ist sinnvoll, um bei der Anlage der privaten Grünfläche einen größeren Spielraum und eine bessere Integration des Walles in die grünplanerische Gestaltung und Geländemodulation der Flächen zu gewährleisten, denn mit diesem Wall wird zugleich auch eine optische Abgrenzung und landschaftliche Einbindung der Campingplatzerweiterung im Norden gesichert, die ansonsten im Osten und Westen durch Wald bzw. Nadelholzbestand erfolgt.

Dagegen ist der Wall zum Schutz der Wohnbebauung nördlich der Landesstraße (Reines Wohngebiet) vor dem Lärm des SO-Campingplatzgebietes, das hinsichtlich der schalltechnischen Orientierungswerte mit einem Allgemeinen Wohngebiet gleichzusetzen ist, nicht zwingend erforderlich. Zum Einen könnten unter Berücksichtigung der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) beide Gebietsnutzungen im Sinne einer städtebaulich verträglichen Gebiets- und Nutzungsabstufung ohne gegenseitige Beschränkungen sogar direkt nebeneinander liegen und zum Anderen führt der Abstand von ca. 50 m zwischen dem Reinen Wohngebiet (Südgrenze des Baugebietes) und dem geplanten Sondergebiet (Nordgrenze) ohnehin zu einer Reduzierung möglicher befürchteter Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch den Campingplatz. In dieser Abstandsfläche liegen die Landesstraße sowie die vorhandenen und geplanten Grünflächen beidseitig der Celler Straße (L 180). Eine zwingende städtebauliche Notwendigkeit zum Ausschluss von einzelnen Nutzungen im Teilbereich 1 des Sondergebiet Campingplatzgebiet (wie z.B. Grillplatz, Sport- oder Spielplatz, Schwimmteich oder –anlage) lässt sich deshalb nicht ableiten.

Gesetzliches Überschwemmungsgebiet

Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Örtze wird als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Bei der Überplanung des festgelegten Retentionsraumes sind zusätzlich zu den bereits angeführten Punkten noch folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Der bestehende Campingplatz „Campingpark Südheide Im Stillen Winkel“ südlich des Plangebietes liegt vollständig im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet, im Landschaftsschutzgebiet und im FFH-Gebiet. Er soll zusammen mit der geplanten Erweiterung eine wirtschaftliche und nutzungstechnische Einheit bilden, da sich nur so die Möglichkeit ergibt, intensivere Nutzungen und zweckgebundene bauliche Anlagen weitestgehend in den Teilbereich 1 zu verlagern und damit auch im Interesse des Allgemeinwohls die Situation in den o.g. Schutzgebieten zu verbessern. Die Anordnung der Erweiterungsflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet stellt somit keine Alternative dar.
- Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an (SO- Campingplatzgebiet, Bebauungsplan Nr. 19 - 1. Änderung, „Campingplatz Stiller Winkel“).
- Eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden sind nicht zu erwarten, weil
 - o der Campingplatz nicht ganzjährig betrieben wird, sondern in den Wintermonaten geschlossen bleibt, in denen der Platz dann auch von Wohnwagen und Zelten geräumt ist.
 - o er nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dient, sondern von Urlaubern zeitlich befristet genutzt wird.
 - o die wenigen zweckgebundenen dauerhaften baulichen Anlagen außerhalb des Überschwemmungsgebietes errichtet werden sollen und falls erforderlich auch höhergelegt werden könnten (z.B. aufgeständert), so dass bei dem Bemessungshochwasser HQ 100, das der Festsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

- Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst, der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt und nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sind nicht zu erwarten, da der überwiegende Teil des Plangebietes und insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegen und die Flächen im Überschwemmungsgebiet als private Grünflächen Rasen festgesetzt sind.

5.0 Grünordnung/ Eingriffsregelung

Die Einstufung und Bewertung des Plangebietes basiert auf der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Nds. Städtetages.

Das Plangebiet liegt südöstlich der bebauten Ortslage von Winsen (Aller). Es wird über die Gemeindestraße „Im Stillen Winkel“ erschlossen und grenzt unmittelbar an den bestehenden Campingplatz „Campingpark Südheide Im Stillen Winkel“ sowie an eine Waldfläche und ein Pferdegestüt mit Zuchtbetrieb an. Im Norden des Teilbereiches 1 verläuft die Landesstraße L 180, eine Anbindung des Plangebietes über diese Straße erfolgt jedoch nicht.

Das FFH-Gebiet Nr. 81 „Örtze und Nebenbäche“ verläuft südlich der Zufahrtsstraße „Im Stillen Winkel“, so dass es durch das Plangebiet nicht überlagert (siehe Abbildung 2). Entsprechendes gilt auch für das Landschaftsschutzgebiet „Örtzetal“ (LSG-CE 2), dessen Abgrenzung in der Planzeichnung ersichtlich ist. Lediglich die Flächen für den Hochwasserschutz reichen am südlichen Rand in Teilbereichen in das Plangebiet hinein.

Schutzgut Biotoptypen

Bestand

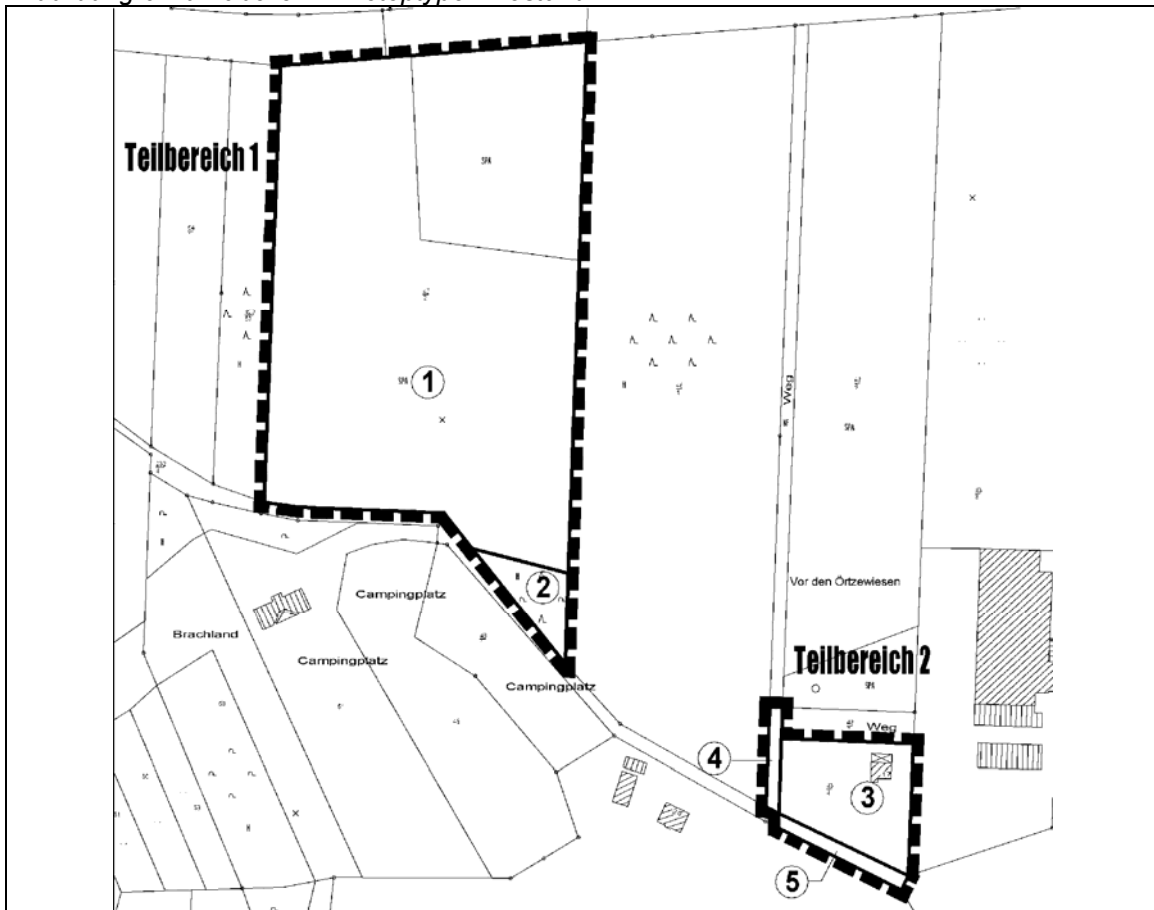
Der überwiegende Teil der Teilfläche 1 wird derzeit als Ackerfläche (Nr. 1) intensiv genutzt. Aufgrund der dadurch erfolgten starken Veränderungen für das Schutzgut Biotoptypen wird für die Fläche hier der Wertfaktor 1 angerechnet. Die Dreiecksfläche im Süden des Teilbereiches 1 gehört zu dem östlich angrenzenden Waldstück (Nr. 2), das neben dem Kiefernbestand insbesondere in den Randbereichen auch Laubhölzer aufweist. Dieses Teilstück wird in Verbindung mit dem Wald als „sonstiger Laub- und Nadelforst“ mit dem Wertfaktor 3 eingestuft.

Das in dem Teilbereich 2 liegende Baugrundstück (Nr. 3) ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und wird ansonsten als Hausgarten mit dem Wertfaktor 1 bewertet. Die Wegeparzelle (Nr. 4) westlich des Baugrundstückes weist im wesentlichen keine Versiegelung auf und wird deshalb als unbefestigter Weg mit dem Wertfaktor 2 eingestuft. Auch die schmale Parzelle südlich des Baugrundstückes (Nr. 5) ist überwiegend unbefestigt und weist niedrigen Bewuchs auf, der wie Extensivrasen mit dem Wertfaktor 2 belegt wird.

Aus der nachfolgenden Übersichtskarte (Abbildung 6) und der dazugehörigen tabellarischen Auflistung (Tabelle 1) ist der Biotoptypen-Bestand ersichtlich.

Tabelle 1: Biotoptypen - Bestand				(m ²)			Schutzgüter - besond. Schutz- bedarf						
Kartennummer	Kürzel	Liste II	Biotoptypen (nach Nds. Städtetag - Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatz- maßnahmen in der Bauleitplanung)	Flächen gesamt	Rechenfaktor - GRZ	Teilfläche	Wertfaktor	Flächenwert (Spalte 5 x 6)	Arten/ Lebensgemein- schaften	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild
1	2	3	4	5	6	7	8	9					
1	A	10.1	Acker	21.326		21.326	1,0	21.326					
2	WX	1.20/ 1.21	sonstiger Wald (mit Laub- und Nadelholzarten)	650		650	3,0	1.950					X
3			Baugrundstück	2.000									
	X	13.3	- versiegelbare Grundstücksfläche		0,10	200	0,0	0					
	X	13.3	- zulässige Überschreitung bis 50%		0,05	100	0,0	0					
	BZ	12.2.1	Pflanzstreifen mit Laubsträuchern			350	2,0	700					
	PH	12.6	- Restfläche Hausgärten			1.350	1,0	1.350					
4	DW	7.7	unbefestigter Weg	198		198	2,0	396					
5	GRE	12.1.3	unbefestigter Weg/ Extensivrasen	303		303	2,0	606					
Summe Biotoptypen - Bestand				24.477		24.477		25.326					

Abbildung 6: zu Tabelle 1 - Biotoptypen-Bestand



Planung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Bestand vorbereitet und ermöglicht, die zu Veränderungen bei den Biotoptypen führen. Bisher unversiegelte Bereiche werden überbaut und die Frequentierung des Lebensraumes wird durch die künftige Nutzung der Flächen für Freizeit und Erholung erhöht. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass aufgrund der schon bestehenden Campingplatznutzung und der Landesstraße bereits Vorbelastungen für das Schutzgut und die Schutzbereiche des FFH-Gebiets Nr. 81 „Örtze und Nebenbäche“ und des Landschaftsschutzgebiets „Örtzetal“ (LSG-CE 2) bestehen. Trotzdem können im Bereich des SO-Campingplatzgebietes mögliche Beeinträchtigungen durch Campingplatznutzer z. B. durch die Aufstellung eines Zaunes innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen minimiert werden.

Der Wald zwischen den Teilbereichen 1 und 2 ist nicht Bestandteil dieser Planung und bleibt erhalten, so dass hier ein Wildwechsel wie bisher möglich bleibt. Um auch die bestehende Ost-West-Verbindung südlich der L 180 zwischen dem Wald und dem Kieferngehölz westlich des Teilbereiches 1 offen zu halten, sollte in dem Bereich der privaten Grünflächen außerhalb des Campingplatzes auf eine seitliche Einzäunung verzichtet werden.

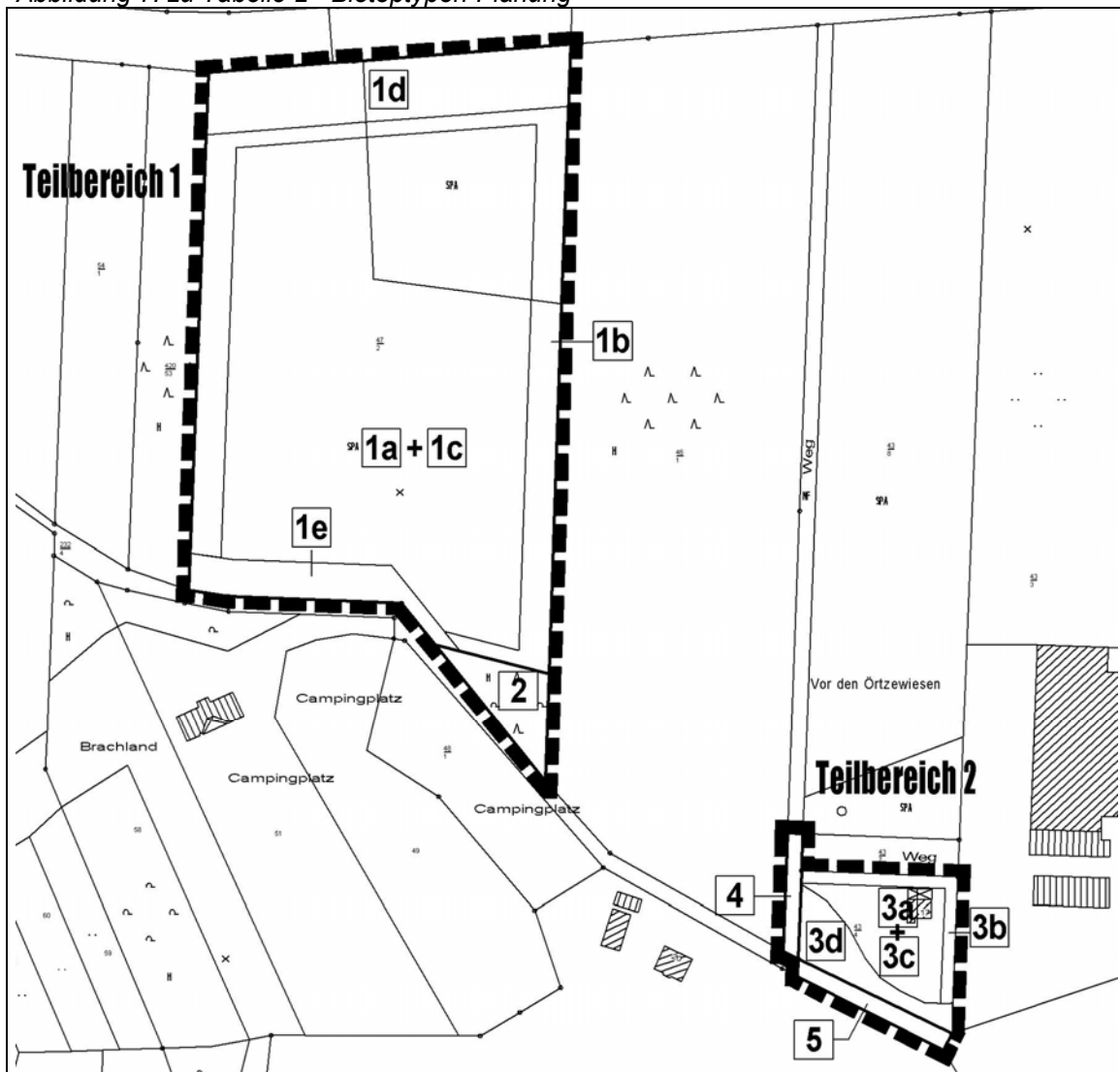
Aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen, die in der Karte Biotoptypen – Planung (Abbildung 7) gekennzeichnet und in der dazugehörigen Tabelle 2 aufgelistet sind, ergeben sich folgende Einstufungen der Biotoptypen:

Tabelle 2: Biotoptypen - Planung				(m ²)		(m ²)		
Kartennummer	Kürzel	Liste II	Biotoptyp - Bezeichnung der Planungsmaßnahme (nach Nds. Städtetag - Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bau- leitplanung)	Maßnahmenfläche	Rechenfaktor	anrechenb. Fläche	Wertfaktor	Flächenwert (Spalte 15 x 16)
	10	11	12	13	14	15	16	17
1	PSC	12.11.5	Sondergebiet - Campingplatzgebiet	18.040				
1a	X	13.3	- versiegelbare Grundstücksfläche		0,10	1.804	0,0	0
	X	13.3	- zulässige Überschreitung		0,05	902	0,0	0
1b	BZE	12.2	- Pflanzfestsetzung für Neuanpflanzung von Laubsträuchern			3.790	2,0	7.580
1c	PSC	12.11.5	Restfläche Campingplatz			11.544	1,0	11.544
1d	PZA	12.12.2	Private Grünfläche - Heide (ohne Altbäume)	2.350		2.350	2,0	4.700
1e	GRE	12.1.3	Private Grünfläche - Rasen	936		936	2,0	1.872
2	WX	1.20/ 1.21	sonstiger Wald - Ein=Aus (mit Laub- und Nadelholzarten)	650		650	3,0	1.950
3			Sondergebiet - Campingplatzgebiet	1.373				
3a	X	13.3	- versiegelbare Grundstücksfläche		0,10	137	0,0	0
	X	13.3	- zulässige Überschreitung bis 50%		0,05	69	0,0	0
3b	BZ	12.2.1	Pflanzstreifen mit Laubsträuchern			350	2,0	700
3c	PSC	12.11.5	Restfläche Campingplatz			817	1,0	817
3d	GRE	12.1.3	Private Grünfläche - Rasen	627		627	2,0	1.254
4	X	13.3	Verkehrsfläche, überwiegend versiegelt	198		198	0,0	0
5	GRE	12.1.3	Private Grünfläche - Rasen Extensivrasen (Ein=Aus)	303		303	2,0	606
Summe Biotoptypen - Planung						24.477		30.417

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen wird davon ausgegangen, dass durch die Planung für das FFH-Gebiet Nr. 81 „Örtze und Nebenbäche“ und das Landschaftsschutzgebiet „Örtzetal“ (LSG-CE 2) keine erheblichen über das heutige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen eingeleitet werden, da zwar der Campingplatz insgesamt erweitert wird, mit den zusätzlichen Flächen aber auch die Möglichkeit zur internen Umstrukturierung des Platzes besteht. So können z.B. flächen- und nutzungsintensivere Angebote auf die Erweiterungsflächen verlagert und damit die Zonen entlang der Örtze beruhigt werden.

Der Eingriff wird auch durch die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen minimiert. Mögliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wald- und Kiefernbestände werden auch durch die Einhaltung der Mindestabstände zum Waldrand (35 m) bzw. durch die Sicherung eines Brandschutzstreifens (25 m) reduziert.

Abbildung 7: zu Tabelle 2 - Biotoptypen-Planung



Darüber hinaus wird durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit den privaten Grünflächen und den Pflanzstreifen in den Randbereichen der Campingplatzerweiterung ein Umfang an Kompensation gewährleistet, für den nach dem derzeitigen Stand der Planungen ein Überschuss an Werteinheiten ermittelt wird, so dass davon auszugehen ist, dass für das Schutzgut Biototypen keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Verbleibender Wert für Ausgleich und Ersatz	Werteinheiten
Summe Biototypen - Planung	30.417
Summe Biototypen - Bestand	25.326
Überschuss an Werteinheiten	5.091

Schutzgut Boden/ Wasser

Das Plangebiet wird am südlichen Rand durch das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Örtze überlagert. Aufgrund der Geländemodulation und unter Berücksichtigung der Festsetzung Privater Grünflächen – Rasen sowie der Größe der angestrebten Campingplatzerweiterung können diese Flächen jedoch von Beeinträchtigungen durch künftige Nutzungen und Flächenversiegelungen freigehalten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Damit wird sichergestellt, dass der Retentionsraum weder räumlich eingeschränkt noch in seiner Funktion beeinträchtigt wird.

Aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen (SO – Campingplatzgebiet, Verkehrsfläche, Erdwall) werden aber trotzdem zusätzliche Bodenveränderungen und -versiegelungen möglich, die zu einer Wertminderung für die Schutzgüter Boden und Wasser führen.

Zur Minimierung des Eingriffes wird deshalb in dem SO-Campingplatzgebiet die Grundflächenzahl GRZ auf 0,1 begrenzt. Zusammen mit der zulässigen Überschreitung dieser GRZ dürfen damit insgesamt nicht mehr als 15 % des Sondergebietes versiegelt werden. Dies entspricht einer Fläche von ca. 1.940 m² zuzüglich der möglichen Überschreitung von ca. 970 m², insgesamt ca. 2.910 m². Der nicht versiegelbare Grundstücksanteil bleibt dagegen unversiegelt bzw. unbebaute und wird vorrangig als Scherrasen mit Hecken zur Unterteilung des Platzes angelegt.

Durch die privaten Grünflächen mit der Neuanlage einer Heidelandschaft im Norden sowie den extensiven Rasenflächen im Süden des Plangebietes und durch die Anpflanzung von Gehölzstreifen als Abgrenzung des Campingplatzes zu den angrenzenden Flächennutzungen (u.a. Wald, Nadelgehölz, Acker) erfolgt die Sicherung und Aufwertung von offenen Bodenzonen sowie mit der vollständigen Versickerung bzw. Verdunstung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück die Unterstützung der Grundwasserneubildung.

Damit wird ein Umfang an Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Bodenversiegelung festgelegt, der erhebliche Beeinträchtigungen für die beiden Schutzgüter Boden und Wasser nicht erwarten lässt.

Schutzgut Klima/ Luft

Die landwirtschaftlichen Flächen sind in Verbindung mit den angrenzenden Waldflächen und den Örtzeauen als Frischluftentstehungsgebiet von Bedeutung für die bebauten Ortslage. Unter Berücksichtigung des bestehenden Campingplatzes und der Landesstraße kann das Plangebiet als wenig beeinträchtigter Bereich eingestuft werden.

Im Vergleich zum Bestand ergeben sich jedoch für das Schutzgut Klima/ Luft weder erhebliche noch großräumige Beeinträchtigungen, da mögliche Veränderungen des Kleinklimas durch

- die Versickerung/ Verdunstung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Campingplatz-Grundstück,
- die angestrebte geringe Baudichte und offene Bebauung
- die Freihaltung der Abstandsflächen zum Waldrand,
- die Neuanpflanzung von überwiegend einheimischen Sträuchern entlang der äußeren Grundstücksgrenzen des Sondergebietes und
- die Sicherung eines Teiles des Plangebietes als private Grünfläche – Heide bzw. private Grünfläche - Rasen

weitestgehend reduziert werden. Weitere Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft werden nicht eingefordert.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet, insbesondere der Teilbereich 1 ist von der Landesstraße L 180 aus gut einsehbar. Mit der Einbeziehung dieser Flächen in die Campingplatzerweiterung wird das Landschaftsbild verändert.

Die Neuanlage der privaten Grünfläche entlang der Landesstraße in Verbindung mit der Anlage und Bepflanzung eines Walles und die geforderten Neuanpflanzungen von Sträuchern sowie die geringe Baudichte tragen wesentlich zur Einbindung in das Landschaftsbild bei. Zusätzlich wird dieses durch den Erhalt des Waldes und des Kiefernbestandes beidseitig des Teilbereiches 1 unterstützt, so dass für das Landschaftsbild durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Zusammenfassung

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass durch die eingeforderten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt ein Ausmaß an Kompensation sichergestellt wird, wodurch aufgrund der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

6.0 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Strom und Gasversorgung

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung in der Gemeinde Winsen (Aller) wird durch die SVO Energie GmbH sicher gestellt. Eine Erweiterung des bestehenden Netze zur Versorgung des Plangebietes ist möglich.

Bei der Umsetzung der Planung sind die vorhandenen Versorgungsleitungen der Trinkwasser-, Gas- und Stromnetze (Niederspannung) innerhalb der Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücken zu berücksichtigen.

Löschwasser/ Brandschutz

Für eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist eine Wassermenge von mindestens 80 l/min in einem Umkreis von 150 m vom Objekt sicherzustellen. Gegebenenfalls muss ein Löschwasserdefizit von dem Betreiber des Campingplatzes durch Bohrungen von Löschwasserbrunnen oder die Herstellung von Zisternen in ausreichender Anzahl ausgeglichen werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Ein Brandschutzstreifen von mindestens 25 m zum Wald (Gemarkung Winsen, Flur 9, Flurstück 46/1) wird durch die Zeichnerischen Festsetzungen gesichert und zum Schutz des heutigen Waldes sogar erweitert, auf 25 m zuzüglich eines 10 m breiten Pflanzstreifens.

Abwasserentsorgung

Die schadlose Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserverband Matheide. Im Bebauungsplanbereich ist eine Kanalisation bereits vorhanden. Das Gebiet ist an diese zentrale Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Die Kfz-Stellplätze sowie die Standplätze für Wohnwagen und Mobilheime sind so zu errichten, zu nutzen und zu betreiben, dass eine Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu besorgen ist.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung soll auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Versickerung/ Verdunstung erfolgen. Je nach Versickerungsart ist ggf. die Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich.

Das im Bereich der öffentlichen Flächen (Weg) anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche innerhalb des Gebietes zu versickern (Flächen-, und Muldenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.

Für die mit der Regenwasserversickerung von den öffentlichen Flächen verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 Nds. Wassergesetz (NWG) gesondert zu beantragen. In dem Erlaubnis Antrag sind die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig vor dem Baubeginn zu führen, so dass evtl. Änderungen umgeplant und bei der Ausführung berücksichtigt werden können.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft – Celle.

Fernmeldenetz

Für die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist die Deutsche Telekom, T-Com in Celle zuständig. Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumanpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Durch Baumanpflanzungen sollen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7.0 Flächenbilanz

Die Flächen innerhalb des Plangebietes gliedern sich künftig wie folgt:

Flächen des Plangebietes	Fläche (m²)
Sondergebiet - SO Campingplatzgebiet	19.413
Private Grünfläche - Heide	2.350
Private Grünfläche - Rasen	1.866
Fläche für Wald	650
Straßenverkehrsflächen	198
Gesamtflächen des Plangebietes	24.477

8.0 Durchführung der Planung und Kosten

Die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen soll kurzfristig erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen werden hierzu nicht erforderlich.

Der Gemeinde entstehen für die Erschließung keine Kosten, da die Verkehrsflächen zum einen bereits vorhanden sind und zum anderen die Ausbaumaßnahmen durch den Vorhabenträger übernommen werden. Die Kostenübernahme wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 Einleitung

1a Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung und des Bebauungsplanes

Der „Campingpark Südheide Im Stillen Winkel“ soll in nördlicher Richtung bis zur Landesstraße L 180 erweitert werden. Hierzu werden die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Campingplatz Stiller Winkel Nord“ und parallel dazu die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB). Der räumliche Geltungsbereich dieser Planungen besteht jeweils aus den Teilbereichen 1 und 2.

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- Baugebiet: Sondergebiet – SO Campingplatzgebiet
1 Vollgeschosse, GRZ 0,1
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Private Grünfläche – Heide und private Grünfläche - Rasen
- Wald
- Verkehrsfläche

Der bereits vorhandene „Campingpark Südheide Im Stillen Winkel“ ist nicht ganzjährig geöffnet, sondern er bleibt während der Wintermonate geschlossen. Dies soll auch für die Platzerweiterung gelten. Der bestehende Platz verfügt über ca. 150 – 155 Standplätze für Zelte und Wohnmobile. Mit der Platzerweiterung wird sich die Anzahl der Standplätze voraussichtlich um ca. 80 bis 90 Plätze erhöhen, so dass insgesamt mit ca. 230 bis 245 Standplätzen zu rechnen ist.

1b Ziele des Umweltschutzes

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle enthält für das Plangebiet keine relevanten Aussagen.

Mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen, da die bereits vorhandene Infrastruktur sowie sonstige Einrichtungen und Angebote des bestehenden Campingplatzes für die Erweiterungsflächen mit genutzt werden können.

Die Schutzanforderungen des FFH-Gebietes Nr. 81 „Örtze und Nebenbäche“ und des Landschaftsschutzgebietes LSG-CE 2 sind zu berücksichtigen. Durch die Erweiterung des bestehenden Campingplatzes, der innerhalb der o.g. Schutzgebiete liegt, können intensivere Nutzungen auf die Erweiterungsflächen verlagert werden.

Beeinträchtigungen des gesetzliche Überschwemmungsgebietes der Örtze, welches das Plangebiet im südlichen Abschnitt tangiert, sind auszuschließen.

Da ein Ganzjahresbetrieb nicht angestrebt wird, wird nach dem derzeitigen Stand der Planungen und unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist nicht erforderlich.

Umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen:

- Baugesetzbuch § 1a
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) § 34
- Niedersächsisches Wassergesetz
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle 1994

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2a Bestandsaufnahme und Bewertung

Hinsichtlich der Bestandsaufnahme und Bewertung zu den Schutzgütern

- Biotop
- Boden/Wasser
- Klima/ Luft
- Landschaftsbild

wird auch auf die Ausführungen unter Kapitel „5.0 Grünordnung/ Eingriffsregelung“ verwiesen.

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind erhebliche Auswirkungen oder Beeinträchtigungen aufgrund der Planung nicht zu erwarten, da

- die Flächen der Campingplatzerweiterung optisch und funktional durch den angrenzenden Wald und Gehölzbestand sowie die private Grünfläche – Heide zu den Siedlungsbereichen in der näheren Umgebung (überwiegend Wohngebiete) eindeutig abgegrenzt werden.
- eine Einschränkung der Wohnqualität in dem Reinen Wohngebiet nördlich der Celler Straße (L 180) und eine unzumutbare Lärmbelästigung durch die geplante Campingplatzerweiterung nicht zu erwarten ist, da beide Gebietsnutzungen im Sinne einer städtebaulich verträglichen Gebiets- und Nutzungsabstufung ohne gegenseitige Beschränkungen sogar direkt nebeneinander liegen könnten. Der zulässige Lärmpegel in einem Campingplatzgebiet ist mit dem eines Allgemeinen Wohngebietes gleichzusetzen. Der Abstand zwischen dem Reinen Wohngebiet (Südgrenze des Baugebietes) und dem geplanten Sondergebiet (Nordgrenze) beträgt ca. 50 m, was zusätzlich zu einer Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen führt.
- die Urlauber und Erholungssuchenden auf den Erweiterungsflächen durch die private Grünfläche – Heide mit einer Tiefe von 20 m (Anbauverbotszone entlang der Landesstraße) und dem auf dieser privaten Grünfläche anzulegenden Erdwall mit einer Höhe von 3,50 m sowie dem angrenzenden Pflanzstreifen (5 m) vor erheblichen Umweltauswirkungen geschützt werden.
- durch die flexiblen Gestaltungs- und Aufteilungsmöglichkeiten des Platzes in lärmempfindliche und weniger lärmempfindliche Nutzungsbereiche dem Ruhebedürfnis zusätzlich nachgekommen werden kann.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Untersuchungen zu diesem Schutzgut sind nicht erforderlich, da mit erheblichen Auswirkungen nicht zu rechnen ist und innerhalb des Plangebietes voraussichtlich keine Funde von Kultur- und Sachgütern zu erwarten sind.

Altlasten

Im Planungsbereich sind keine Altablagerungen bekannt.

2b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Gegenüberstellung und Bewertung von Bestandssituation und zukünftigem Zustand ergibt, dass bei Realisierung der Planung aufgrund des Umfangs an Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erhebliche nachteilige Wechsel- bzw. Auswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern nicht zu erwarten sind.

2c Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nachteiliger Auswirkungen

Die Bedeutung dieses Campingplatzstandortes in geringer Entfernung zum Ortszentrum von Winsen wird durch die Planung gestärkt und die Erfüllung der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ des RROP 2005 unterstützt.

Durch die geringe bauliche Verdichtung, die Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des künftigen Sondergebietes und die Möglichkeit zur „Mit-Nutzung“ der Einrichtungen und Infrastruktur des bestehenden Platzes wird der Eingriff minimiert.

Die Neuanlage der privaten Grünflächen und der Strauchreihen sowie der Schutz des Waldrandes durch einen vorgelagerten Laubholzstreifen dienen der Sicherung und Aufwertung von Flächen und tragen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen bei.

2d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Flächennutzungen im Plangebiet (Acker, Baugrundstück) sowie der schon bestehende, südlich angrenzende Campingplatz erhalten bleiben.

Eine zukunftsorientierte Anpassung des Platzes an ein sich stetig wandelndes Wettbewerbsniveau könnte nicht bzw. nur eingeschränkt erfolgen und die Umstrukturierung bzw. Entzerrung der unterschiedlichen Nutzungen auf dem Platz zugunsten der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und des Landschaftsschutzgebietes nicht fortgeführt werden. Diese Möglichkeit besteht nur bei einer direkten räumlichen und nutzungstechnischen Verknüpfung zwischen dem bestehenden Platz und der Erweiterung. Die Anordnung von Erweiterungsflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet stellt somit keine Alternative dar.

Alternativstandorte wurden auch deshalb nicht näher untersucht, da das Plangebiet sehr verkehrsgünstig in Fußweg- oder Radentfernung zum Hauptort der Gemeinde mit seiner öffentlichen und privaten Infrastruktur liegt. Vergleichbare Flächen in Wassernähe sind nicht verfügbar oder unterliegen ebenfalls besonderen Schutzanforderungen (wie z.B. FFH, LSG, Hochwasserschutz).

3.0 Zusätzliche Angaben

3a Technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Eingriffsbilanzierung wurde auf der Basis der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Nds. Städtetages durchgeführt. Andere technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung bisher nicht angewendet. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung bestehen nicht.

3b Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die Bebauungsplanfestsetzungen sind unter Berücksichtigung der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten. Von den umweltrelevanten Planfestsetzungen sind private Grundstücksflächen betroffen. Die Gemeinde beabsichtigt eine Überprüfung dieser Planvorgaben im Rahmen des Monitoring in 3, 5 und 7 Jahren nach dem in Kraft treten dieses Bebauungsplanes.

3c Zusammenfassung

Wesentliche Beeinträchtigungen oder Vorbelastungen, die besondere Planungen oder Vorkehrungen erforderlich machen würden, liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen ausgeglichen werden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht erforderlich.

Winsen(Aller), den 30.04.2009

gez. Hemme

Bürgermeister

(L.S.)