

GEMEINDE WINSEN (ALLER)



Bebauungsplan Nr. 48 „Campingplatz Stiller Winkel Nord“ Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

1.0 Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt südöstlich der bebauten Ortslage von Winsen (Aller) und besteht aus zwei Teilbereichen. 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 direkte Anbindung über diese Straße erfolgt aber nicht.

Der bestehende Campingplatz soll erweitert werden, um das heutige Angebot an Übernachtungs- und Freizeitmöglichkeiten zu ergänzen und damit die Attraktivität des Platzes weiter zu erhöhen. Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- Sondergebiet – SO Campingplatzgebiet (1 Vollgeschosse/ GRZ 0,1/ Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern)
- private Grünfläche – Heide im Norden des Teilbereiches 1 und
- private Grünfläche – Rasen im Süden des Teilbereiches 1
- Wald
- Verkehrsfläche

2.0 Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	nach §	gefasst vom	Auslegung	bekannt gemacht
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) Satz 1 BauGB	Verwaltungsausschuss am 04.12.2007		am 13.12.2007
Frühzeitige Beteiligung - der Öffentlichkeit sowie - der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (scoping)	§ 3 (1) BauGB/ § 4 (1) BauGB	Verwaltungsausschuss am 18.03.2008	11.04.2008 bis inkl. 13.05.2008 mit Schreiben vom 07.04.2008	am 03.04.2008
Beteiligung - der Öffentlichkeit sowie - der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 3 (2) BauGB/ § 4 (2) BauGB	Verwaltungsausschuss am 29.07.2008	06.03.2009 bis inkl. 06.04.2009 mit Schreiben vom 12.08.2008 Fristende am 19.09.2008	am 26.02.2009
Eingeschränkte Beteiligung der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit	§ 4a (3) BauGB		mit Schreiben vom 11.11.2008 Fristende am 25.11.2008	
Abwägung und Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB	Rat am 29.04.2009		am 30.06.2009 und damit rechtsverbindlich.
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	§ 215 BauGB		Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten - geltend gemacht/ - nicht geltend gemacht ¹⁾	

¹⁾ nicht Zutreffendes streichen

3.0 Beurteilung der Umweltbelange

Die Schutzgebiete des FFH-Gebietes Nr. 81 „Örtze und Nebenbäche“ und des Landschaftsschutzgebietes „Örtzetal“ LSG-CE 2 werden durch diesen Bebauungsplan nicht überlagert, sondern grenzen im Süden an das Plangebiet an. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch den bestehenden Campingplatz wird davon ausgegangen, dass durch die Planung für das FFH-Gebiet und das Landschaftsschutzgebiet 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.

Beeinträchtigungen des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Örtze, welches das Plangebiet im südlichen Abschnitt tangiert, sind auszuschließen. Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen im Süden des Plangebietes mit der Anlage einer extensiven Rasenflächen wird sichergestellt, dass keine Einengung des Retentionsraumes erfolgt.

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.

Innerhalb des Plangebietes wird der Eingriff durch die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen minimiert.

Mögliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wald- und Kiefernbestände werden durch die Einhaltung der Mindestabstände zum Waldrand (35 m) bzw. durch die Sicherung eines Brandschutzstreifens (25 m) mit der geforderten Bepflanzung vermieden.

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 im Westen und Osten sowie durch die private Grünfläche – Heide mit dem Wall im Norden zu den Siedlungsbereichen 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 befürchten ist,
- die Urlauber und Erholungssuchenden 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 von der Landesstraße geschützt werden.
- durch die flexiblen Gestaltungs- und Aufteilungsmöglichkeiten des Platzes in lärmempfindliche und weniger lärmempfindliche Nutzungsbereiche dem Ruhebedürfnis zusätzlich nachgekommen werden kann.

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 im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht zu erwarten sind.

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. Da ein Ganzjahresbetrieb weder für den bestehenden Campingplatz noch für dessen Erweiterung 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 deshalb nicht erforderlich.

4.0 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken betrafen

1. die Vereinbarkeit der Planung mit dem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Örtze.

Es wurde angeregt, den Bebauungsplan den Grenzen des Überschwemmungsgebietes anzupassen, da eine neue Baugebietsausweisung innerhalb des Überschwemmungsgebietes eine Genehmigung durch die untere Wasserbehörde erforderlich machen würde. Allerdings sind überwiegende Gründe des Allgemeinwohls, die u.a. Voraussetzung für eine Genehmigung wären, für die beabsichtigte Beplanung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes nicht erkennbar.

Dem Vorschlag, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes an die Grenzen des Überschwemmungsgebietes anzupassen, wurde nicht gefolgt, da die unmittelbar südlich an die Teilbereiche 1 und 2 angrenzenden Flächen durch die bestehende Bauleitplanung als Campingplatzgebiet schon heute abgesichert sind und bereits entsprechend genutzt werden, obwohl dieser bestehende Campingplatz vollständig im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet liegt. Außerdem werden künftig sowohl die vorhandenen als auch die geplanten Campingplatzflächen eine funktionale und wirtschaftliche Einheit bilden.

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich deshalb an den bestehenden Grundstücksgrenzen. Bei einer Herausnahme dieser untergeordneten, im Überschwemmungsgebiet liegenden Flächenanteile würden sich ansonsten „unbeplante Flächen“ zwischen dem bestehenden Campingplatz und seinen Erweiterungsflächen ergeben, was zu nicht nachvollziehbaren Einschränkungen für die funktionale Einheit des Campingplatzes und zu einer nur unvollständigen Absicherung der öffentlichen Erschließungsflächen führen würde.

Außerdem ist die Einbeziehung der Flächen im Überschwemmungsgebiet in die Planung nicht zwangsläufig gleichzusetzen mit einer vollständigen Bebauung der Grundstücke. Vielmehr sind im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen in den Teilbereichen 1 und 2 so definiert und dimensioniert, dass sie vollständig außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegen, so dass eine Gefährdung von Personen und baulichen Anlagen nicht zu erwarten ist. Eine Nutzung der nicht überbaubaren Flächen z.B. als private Grün- und Freifläche/ Garten führt dagegen nicht zwingend zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Überschwemmungsgebietes.

Aufgrund dieser Gesamtsituation wurde mit dem Landkreis Celle folgendes abgestimmt:

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 wird nicht reduziert, sondern bleibt unverändert erhalten.
- Das Wasserhaushaltsgesetz (neue Fassung) bezieht sich auf die „Neuausweisung von Baugebieten“. Tatsächlich soll aber in den durch das Überschwemmungsgebiet überlagerten Bereichen im Vergleich zum heutigen Zustand keine wesentliche Änderung der Flächennutzung eingeleitet und auch keine Neubebauung vorgesehen werden. Um diese planerische Zielsetzung zu verdeutlichen, wird für die betroffenen Bereiche eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rasen“ anstelle des bisherigen „SO-Campingplatzgebiet“ festgesetzt. Es wird jedoch für die Teilbereiche 1 und 2 jeweils eine befestigte Zufahrt in einer Breite von maximal 5 m pro Zufahrt über diese private Grünfläche per Textlicher Festsetzung zugelassen.
- Mit der Darstellung einer Grünfläche entfällt die Notwendigkeit eines gesonderten Genehmigungsverfahrens nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
- Da der Retentionsraum der Örtze mit dieser Darstellung gesichert wird, ergeben sich keine Beeinträchtigungen bzw. Einengungen des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, so dass kein Retentionsraum verloren geht und deshalb hierfür auch keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

2. die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes LSG-CE 2 und des FFH-Gebietes Nr 81 „Örtze und Nebenbäche" gegenüber dem Plangebiet

Es wurde angemerkt, dass die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes LSG-CE 2 und des FFH-Gebietes Nr. 81 „Örtze und Nebenbäche" nicht erkennbar sind. Es kann daher nicht beurteilt werden, ob es hier eine Überschneidungen gibt. Ansonsten wäre die Planung anzupassen.

Hierzu wird in der Abwägung ausgeführt, dass die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes südlich angrenzend an die beiden Teilbereiche 1 und 2 verlaufen und eine Überschneidung nicht stattfindet. Dieses gilt auch für das FFH-Gebiet, dass von dem LSG-CE 2 überlagert wird.

3. die Landesstraße L 180

Die Landesbehörde für Straßenbau verweist auf die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG (Bauverbotszone - 20 m Abstand und Baubeschränkungszone bis 40 m Abstand jeweils gemessen vom befestigten Fahrbahnrand). Weiterhin soll ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" entlang der Landesstraße im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Bauverbotszone entlang der Landesstraße war in die Planung durch die Festsetzung einer 20 m tiefen privaten Grün- und Maßnahmenfläche bereits mit eingestellt. Diese Festsetzung schließt eine Zu- und Abfahrt aus. Trotzdem wurde zur Verdeutlichung dieser Beschränkung im Bebauungsplan ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt. Weiterhin wurden die Textlichen Festsetzungen durch Punkt „4.0 Nachrichtliche Übernahme - Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)" mit der Maßgabe ergänzt, dass die anbaurechtlichen Bestimmungen für die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 1 u. 2 NStrG zu beachten sind.

4. die Verbreiterung der festgesetzten Pflanzstreifen

Aus naturschutzfachlicher und forstrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung. Es wird jedoch empfohlen, die Kompensationsfläche 1b zu verdoppeln, d.h. den Pflanzstreifen von 5m auf 10m zu verbreitern. Des Weiteren wurde zum Schutz des Waldes (Brandgefahr) sowie zum Schutz des Campingplatzes (Brandgefahr, Windwurf) angeregt, die Zelte, Wohnmobile, Wohnwagen und Mobilheime nur in dem überbaubaren Bereich aufzustellen, so dass der Abstand zum Waldrand weiterhin gewährleistet werden kann. Weiterhin wird angeregt, einen Zaun zwischen dem Pflanzstreifen (1b) und dem Campingplatz, vor allem im Osten der Teilfläche 1, aufzustellen, um Müllablagerungen und Trittbelastungen durch Campingplatzbesucher im angrenzenden Wald zu vermeiden.

Der Anregung bezüglich der Verdoppelung des Pflanzstreifens von 5 m auf 10 m (Kompensationsfläche 1b) im Westen und Osten des Plangebietes wurde entsprochen, da somit gleichzeitig der Schutz- und Abstandsstreifen zum Wald bzw. Gehölzrand zusätzlich gesichert wird. Nach Norden wird der Pflanzstreifen wie bisher mit einer Breite von 5 m ausgewiesen, da durch den Wall, der ja ebenfalls als Bestandteil der privaten Grünfläche – Heide bepflanzt wird, in Verbindung mit dem 5 m breiten Pflanzstreifen bereits eine ausreichende Abschirmung und gestalterische Integration des Campingplatzes ins Landschaftsbild gewährleistet ist.

Zur Anordnung der Zelte, Wohnmobile, Wohnwagen und Mobilheime wird jedoch angemerkt, dass die genaue Aufteilung und Gliederung des Campingplatzes erst im Rahmen der nachfolgenden Planungen durch den Vorhabenträger erfolgt.

Auch die Aufstellung eines Zaunes erfordert keine planungsrechtliche Absicherung, sondern ist vielmehr Teil der nachfolgenden Planungen und des laufenden Betriebs des Campingplatzes. Allerdings sollte in dem Bereich der privaten Grünfläche im Norden des Plangebietes auf eine Umzäunung verzichtet werden, um so die bestehende Ost-West-Verbindung südlich der L 180 offen zu halten und damit die Durchlässigkeit für Lebewesen aller Art (jagdbares Wild, Amphibien, jegliche Art von Klein-Säugetieren u. ä.) zu sichern. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht Bestandteil planungsrechtlicher Festsetzungen, sondern vielmehr Teil der nachfolgenden Planungen und des laufenden Betriebs des Campingplatzes.

5. den Lärmschutz

Es wird gefordert, die textliche Festsetzung zu dem Lärmschutzwall durch detaillierte Vorgaben hinsichtlich Formgestaltung; Materialanforderung, Feuchtigkeitshaltung für die Anpflanzungen, Art und Aufteilung der Bepflanzung; Pflegemaßnahmen usw. weiter zu konkretisieren sowie die Anlage und Höhe des Walles als verbindliche Festsetzung aufzunehmen. Dabei ist auf den Schutz der angrenzenden Wohngebiete und deren Bewohner Rücksicht zu nehmen. Das betrifft hauptsächlich den Bereich nördlich der L 180. Eine zusätzliche Belastung durch Lärm vom neuen Campingplatz ist zu vermeiden, da möglicherweise gerade in den verkehrsrühigen Zeiten Belastungen vom Campingplatz ausgehen könnten.

Weiterhin wird für den Teilbereich 1 der geplanten Campingplatzerweiterung der Ausschluss jeglicher potentiell lärmintensiver Gemeinschaftsanlagen wie z.B. Grillplatz, Sport- oder Spielplatz, Schwimmteich oder -anlage eingefordert.

Aufgrund des Abwägungsergebnisses wird keine detaillierte Festlegung der Lage, Breite und Ausformung des Walles in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorgenommen, um hinsichtlich der Gestaltung und Geländemodulation in Verbindung mit der Anlage der privaten Grünfläche – Heide einen größeren Spielraum zu belassen. Allerdings wurde die textliche Festsetzung 2.0 dahingehend geändert, dass innerhalb der privaten Grünfläche - Heide ein Erdwall mit einer Höhe von 3,50 m parallel zur Südgrenze der privaten Grünfläche zwingend anzulegen ist.

Für die Beurteilung der zulässigen Emissionen auf dem Campingplatz und insbesondere auch in dem Reinen Wohngebiet (WR) nördlich der Landesstraße ist von folgenden schalltechnischen Orientierungswerten auszugehen:

Für Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete:

- tags 50 dB / nachts 40 dB bzw. 35 dB

Für Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete und Campingplatzgebiete

- tags 55 dB / nachts 45 dB bzw. 40 dB

(Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gelten).

Danach könnten beide Gebietsnutzungen im Sinne einer städtebaulich verträglichen Gebiets- und Nutzungsabstufung ohne gegenseitige Beschränkungen sogar direkt nebeneinander liegen, da die zulässigen Lärmpegel in einem Campingplatzgebiet mit denen eines Allgemeinen Wohngebietes gleichzusetzen sind. Ein besonderer Schutzanspruch für das Reine Wohngebiet gegenüber der Campingplatznutzung und die städtebauliche Notwendigkeit zum Ausschluss der oben aufgeführten Nutzungen ergibt sich dadurch nicht.

Der Abstand zwischen dem Reinen Wohngebiet (Südgrenze des Baugebietes) und dem geplanten Sondergebiet - Campingplatzgebiet (Nordgrenze) beträgt außerdem ca. 50 m, was zusätzlich zu einer Reduzierung möglicher befürchteter Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im WR durch den geplanten Campingplatz führt. In dieser Abstandsfläche liegen die Verkehrsflächen der Landesstraße (L 180) sowie vorhandene bzw. geplante Grünflächen beidseitig der Celler Straße, wie die geplante Grünfläche – Heide mit dem Wall.

5.0 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).

Hannover, den 30.04.2009



Petersen

Planungsbüro Petersen
