

**Gemeinde Heidenau**

**Begründung zur  
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4  
„Ferienzentrum Heidenau Neufassung“**

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**  
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse  
Dipl.-Ing. Daniela Nicolas

## Inhalt:

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Verfahren .....	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand .....	3
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>3</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
2.2	Bebauungspläne .....	4
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>4</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
<b>4</b>	<b>Erschließung / Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Umweltprüfung / Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Denkmalschutz/Archäologie</b> .....	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Immissionen</b> .....	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>5</b>

# 1 Allgemeines

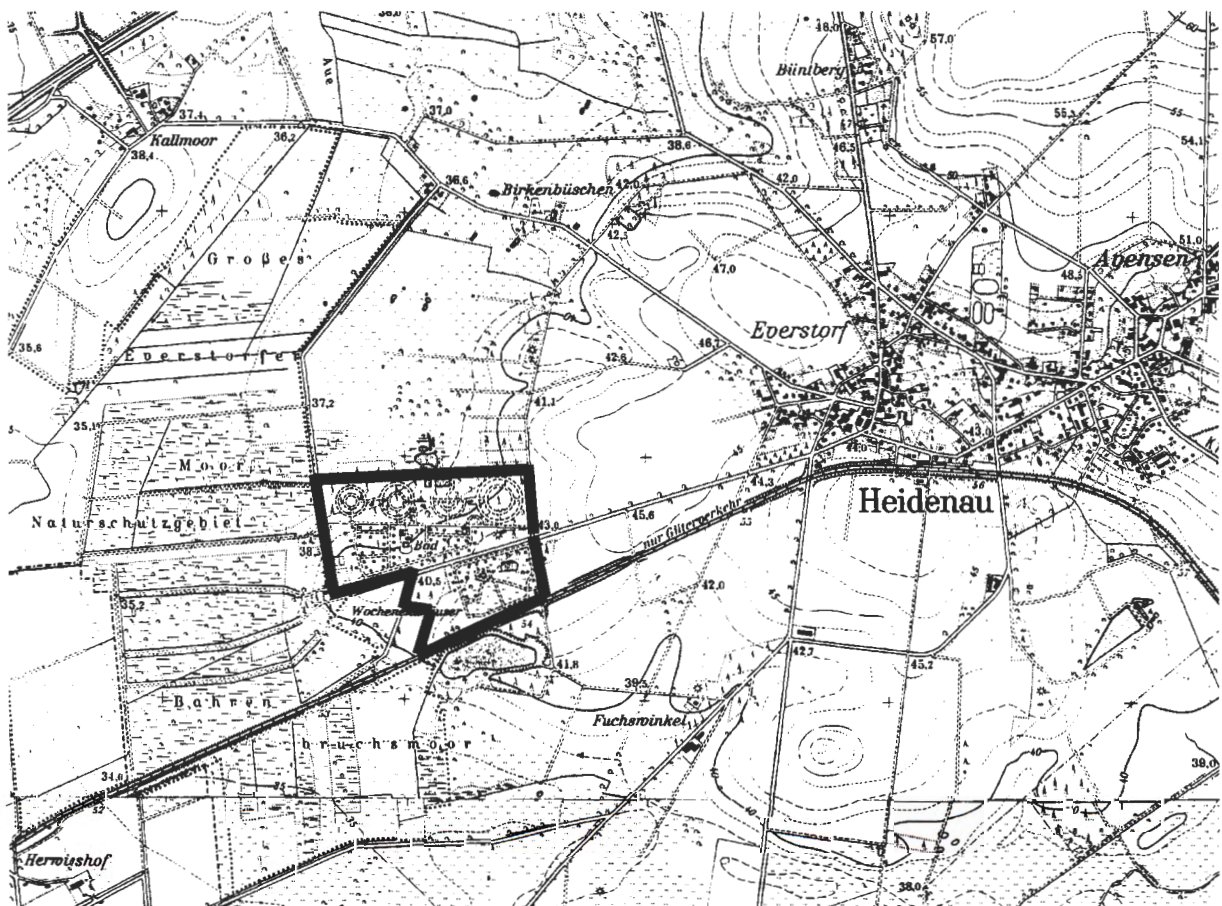
## 1.1 Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist der Umstand, dass die Betreuung der Anlage einen deutlich höheren Aufwand benötigt als angenommen. Daher möchte der Betreiber ein zweites Betriebsleiterwohnhaus auf dem Grundstück errichten, um das Betreuungspersonal zu verstärken.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplans nicht berührt, daher erfolgt die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

## 1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet befindet sich 2 km westlich der Ortsbebauung Heidenau und umfasst eine Fläche von ca. 42 ha.



# 2 Planungsvorgaben

## 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tostedt stellt die Flächen des Plangebiets als Sonderbauflächen „Campingplatz“ bzw. „Mobilheime“ dar. Die im bisher gültigen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet, das der Erholung dient“,

bleibt weiterhin erhalten. Der Bebauungsplan entwickelt sich auch weiterhin aus dem Flächennutzungsplan.

## **2.2 Bebauungspläne**

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 einschließlich seiner 1. Änderung. Diese werden durch diesen Bebauungsplan nur textlich verändert und bleiben ansonsten unverändert gültig.

## **3 Städtebauliches Konzept**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 wurde festgesetzt, dass im Sondergebiet Verwaltung / Verkauf insgesamt nur eine Wohnung oder ein Wohngebäude errichtet werden darf, das flexibel im südlichen Teil des Geltungsbereiches angeordnet werden kann. Gleichzeitig sollte mit dieser Festsetzung sichergestellt werden, dass nicht mehrere Wohnungen dort entstehen.

Aufgrund der Großzügigkeit der vorhandenen Flächen und der vorhandenen Bedarfslage soll nun eine weitere Wohnung, bei der eine betriebliche Verzahnung gegeben sein muss, zulässig sein. Daher wird der letzte Satz der Festsetzung Nr. 16 so geändert, dass statt einer nunmehr zwei betriebsgebundene Wohnungen allgemein zulässig sind. Die übrigen vorangestellten Sätze der Festsetzung Nr. 16 wurden wegen der besseren Übersicht wiederholt.

Auch betriebsgebundene Wohnungen haben Anspruch auf Immissionsschutz gegenüber benachbarten Nutzungen, wie z. B. dem Baden. Unerwünschte Einschränkungen des Feriengebietes sind nicht zu erwarten, da sowohl die Wohnungen als auch das Feriengebiet im Besitz des selben Eigentümers sind, der die Anordnung der Wohnung selbst bestimmen kann bzw. selbst in der Hand hat zu welchen Zeiten ggf. „Ruhezeiten“ eingelegt werden.

## **4 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die Aussagen der bisherigen Bebauungspläne bleiben gültig. Dieser Bebauungsplan ändert nichts an der bisherigen Situation.

## **5 Umweltprüfung / Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren ist gemäß § 13 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich.

Der Bebauungsplan bereitet keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Festsetzung von evtl. Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

## **6 Denkmalschutz / Archäologie**

Die Aussagen der bisherigen Bebauungspläne bleiben gültig. Dieser Bebauungsplan ändert nichts an der bisherigen Situation.

## 7 Immissionen

Die Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (EVW) teilt in ihrer Stellungnahme vom 23.10.2008 mit, dass der Bahnverkehr in Kürze auf der Strecke Zevern – Tostedt wiederaufgenommen wird.

Durch den Bahnbetrieb können Erschütterungen, Lärm, Staub oder andere Immissionen hervorgerufen werden. Eine Haftung hierfür wird von der EVW Elbe-Weser GmbH nicht übernommen.

Sollten bei der stärkeren Nutzung der Eisenbahnstrecke zu einem späteren Zeitpunkt Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein, gehen diese nicht zu Lasten der EVW Elbe-Weser GmbH.

### Hinweis:


Die EVW Elbe-Weser GmbH verfügt über eine uneingeschränkte Genehmigung gemäß § 6 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) zum Betrieb und Unterhalt der Nebenbahnstrecke Zevern – Tostedt. Im Rahmen dieser Genehmigung ist die Erhöhung der Anzahl der verkehrenden Züge jederzeit möglich und zulässig.

Bezüglich der Grenzabstände gilt für das EVW-Gelände § 7 NBauO. Die regulären Grenzabstände sind einzuhalten.

## 8 Kosten

Der Gemeinde Heidenau entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplans keine Kosten.

Heidenau, den 23.3.09



Bürgermeisterin

