

# Gemeinde Heidenau



Begründung zur  
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4  
„Ferienzentrum Heidenau-Neufassung“

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde durch:

**Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Uelzener Straße 32  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

# INHALT

1. ALLGEMEINES / ZIEL .....	3
2. PLANUNG .....	3
3. AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT .....	4
4. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN.....	4

## Übersicht Ferienzentrum



Quelle: google earth 2009

## 1. Allgemeines / Ziel

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde die textliche Festsetzung Nr. 16 derart geändert, dass innerhalb der mit einer maximalen Grundfläche von 500 qm zulässigen Nutzungen Verwaltung, Verkauf und betriebsbezogenes Wohnen im südlichen Bereiches des Sondergebietes nunmehr maximal 2 Wohnungen zulässig sind (zuvor nur ein Wohngebäude oder eine Wohnung). Diese 2 betriebsbezogenen Wohnungen sind aus folgenden Gründen nicht mehr ausreichend.

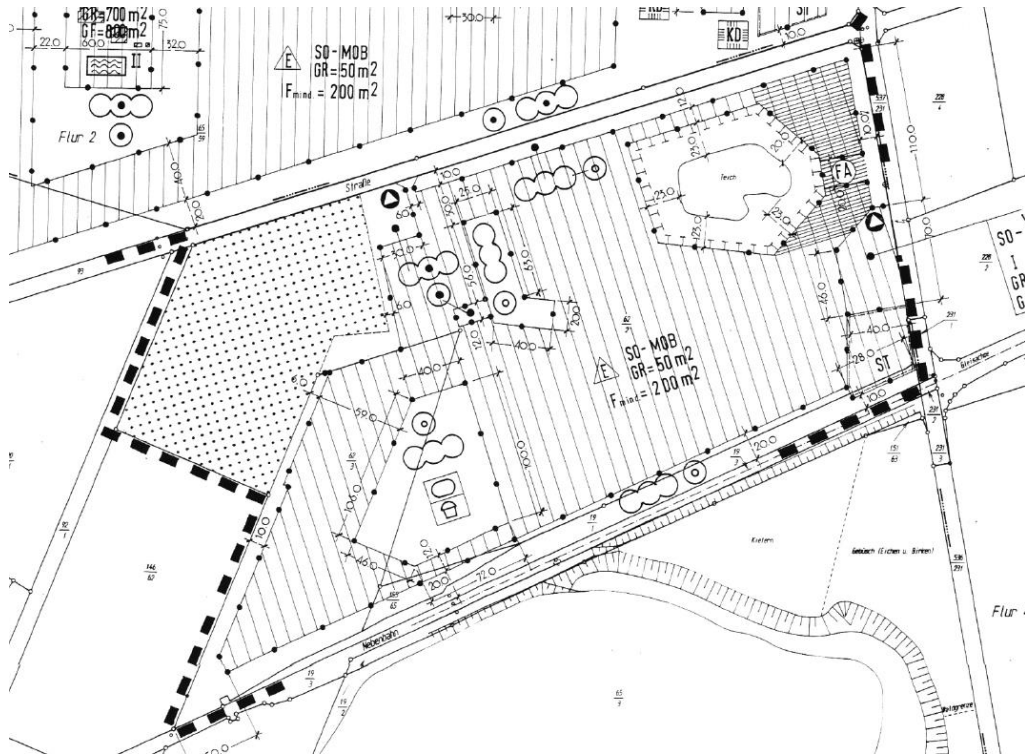
Um den veränderten Bedürfnissen der Erholungsuchenden gerecht zu werden, fanden in den letzten Jahren innerhalb des Ferienzentrums Umstrukturierungen statt. Aufgrund der Größe des Ferienzentrums mit ca. 800 Stellplätzen und der gestiegenen Ansprüche der Feriengäste was u.a. auch die Serviceleistungen betrifft, muss das Betriebspersonal viele Funktionen übernehmen. Neben der Wartung der technischen und sanitären Einrichtungen, der Einweisung neuer Feriengäste in das Ferienzentrum, der erforderlichen Anwesenheit in der Verwaltung, der Notwendigkeit Ansprechpartner für Feriengäste - besonders auch in den Abendstunden - zu sein, um Informationen und Tipps für weitere Unternehmungen zu geben, der Notwendigkeit bei Notfällen anwesend zu sein, macht es erforderlich, dass in der Regel 3 Personen auf dem großen Gelände erreichbar sind, mindestens jedoch 2 Personen. Da das Personal auch Anspruch auf Freizeit und Urlaub hat, kann der Betrieb mit nur zwei „besetzten“ Betriebswohnungen diese Anforderungen nicht ausreichend gut erfüllen. Aus diesen Gründen ist es erforderlich, drei Wohnungen für Mitarbeiter im Ferienzentrum vorzuhalten, damit ein reibungsloser und weitgehend störungsfreier Betrieb der Ferienanlage gewährleistet werden kann. Die Grundfläche von 500 qm innerhalb der Sondergebiete südlich der Straße (Flurstück 93) soll hierdurch nicht überschritten werden.

Da durch diese Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Eine Umweltprüfung ist in diesem Fall nicht erforderlich.

## 2. Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wird für den südlich der Straßenfläche (Flurstück 93) befindlichen Bereich folgende Änderung vollzogen. Anstelle der bislang 2 zulässigen Wohnungen für betriebsgebundenes Wohnen werden innerhalb dieses Bereiches des Ferienzentrums (SO-MOB und SO VERW/VERK) nunmehr 3 Wohnungen für betriebsgebundenes Wohnen zulässig.

Bei der Festsetzung des Bebauungsplans ist davon ausgegangen worden, dass es sich planungsrechtlich um ein Baugrundstück handelt. Es soll folglich auf einer räumlich begrenzten Fläche hier im Sondergebiet, südlich des Straßenparzelle Flst. 93, die Errichtung baulicher Anlagen entsprechend dem städtebaulichen Konzept des Ferienzentrums erfolgen. Damit bei einer Teilung der Sondergebietsflächen aber nicht der Fall eintritt, dass z.B. auf einem einzelnen Grundstück die zulässige Grundfläche umgesetzt wird, die restlichen Grundstücke also „leer ausgehen“, wird ein Flächenbezug von 25.000 qm pro Betriebswohnung festgesetzt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 Ferienzentrum Heidenau – Neufassung“ (s. folgende Seite)

### 3. Auswirkungen und Vertretbarkeit

Es sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten, da die Obergrenze von 500 m<sup>2</sup> Grundfläche eingehalten wird und es sich auch bei der dritten zulässigen Wohnung um betriebsbezogenes Wohnen handeln wird.

### 4. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Gemeinde Heidenau hat in seiner Sitzung am 19.02.2013 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ferienzentrum Heidenau – Neufassung“ gebilligt und beschlossen die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wurden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt.

Nach Abwägung der während des Beteiligungsverfahrens (gem. §§ 3 (2) und 4(2) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen, die lediglich zu einer Klarstellung der textlichen Festsetzung und zu Ergänzungen der Begründung führten, hat der Rat der Gemeinde Heidenau in seiner Sitzung am 18.06.2013 den Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienzentrum Heidenau Neufassung“, 3.Änderung als Satzung beschlossen und die Begründung beschlossen.

Heidenau, den 19.06.2013

gez. Reinhard Riepshoff

.....  
- Bürgermeister -