

Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan

NR.IV FERIENZENTRUM - NEUFASSUNG

der Gemeinde Heidenau . Landkreis Harburg
i.d. Fassung: Januar 1994

01.00 PLANUNGSGRUNDLAGE

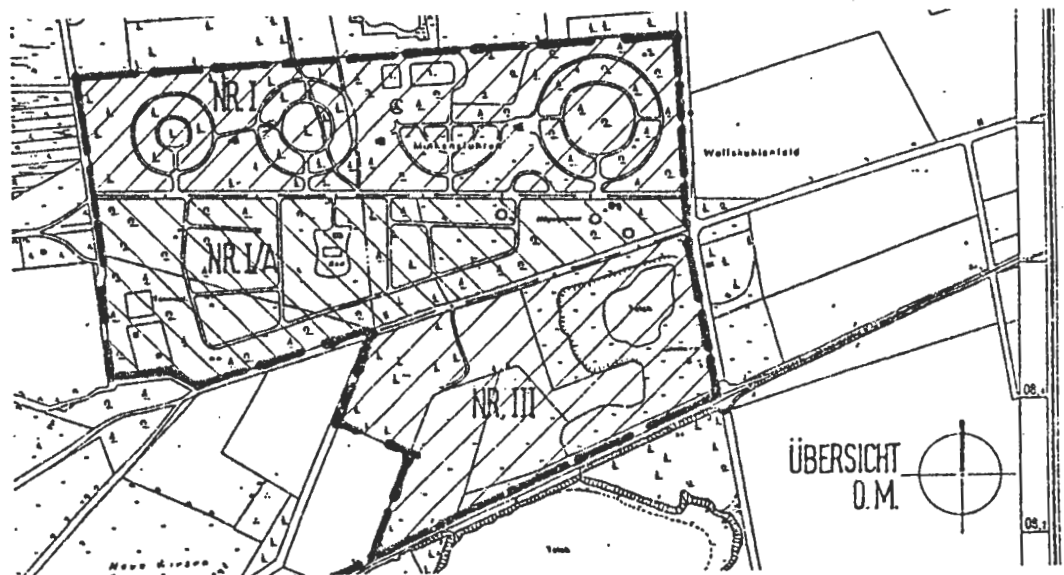
a.) Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tostedt, Teilplan "3 - Heidenau" lt. Genehmigungsverfügung vom 30.06.1992. (Az. 3091.21101-Ho/Tos-N)

b.) Das Flurkartenwerk, M. 1:2000, der Gemarkung Heidenau, Flur 1+2+4+8, mit der Richtigkeitserklärung des Vermessungsbüros Mittelstädt und Schröder.

c.) Die Bebauungspläne der Gemeinde Heidenau die durch diesen Plan überdeckt werden. Es sind dies die Pläne :

Bezeichnung	Genehmigung (Tag/Az.)
-------------	-----------------------

Nr. I Ferienzentrum Heidenau	. 09.02.73 . 214-Ha 45/2
Nr. I/A FZ.-Hei. I. Änderg.	. 26.09.85 . 61-Hei-138/85
Nr. III FZ.-Hei. südl. Erw.	. 09.02.90 . 61-Hei 269



HINWEIS: MIT RECHTSKRAFT DIESES BEBAUUNGSPLANES TRETEN DIE FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE FÜR DIE TEILE AUSSER KRAFT, DIE DURCH DIESEN PLAN ÜBERDECKT WERDEN.

02.00 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Teilflächen dieses Bebauungsplanes als Sondergebiet das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Campingplatz und Mobilheime, d.h., insgesamt als Baugebiet dar. Dieses sind im einzelnen die Flächen:

B.-Pl. Nr. I FZ.-Hei.	: SO - Camping
B.-Pl. Nr. I/A FZ.-Hei. I. Änderg.	: SO - Mobilheime
B.-Pl. Nr. III FZ.-Hei. südl. Erw.	: SO - Mobilheime

Für die nördliche Teilfläche mit der Bezeichnung : "B.-Pl. Nr. I FZ.-Hei. SO - Camping, wird die Art der baulichen Nutzung mit SONDERGEBIET MOBILHEIME (SO-MOB), neu festgesetzt.

Die Entwicklung aus dem wirksamen F.-Plan ist gegeben, da die Darstellung als Baugebiet in der Gesamtheit unverändert bleibt.

ÖRTLICHE GEGEBENHEIT

Bei der zu überplanenden Fläche, westlich der Ortschaft Heidenau, handelt es sich um eine seit 1973 entstehende Anlage für Freizeitwohnen (FERIENZENTRUM HEIDENAU). Die städtebauliche Regelung erfolgt hier durch drei bestehende Bebauungspläne (s. 01.00-C). Zwei Teilflächen -hier die B.-Pläne Nr. I + Nr. I/A - sind in ihrer Entwicklung abgeschlossene und funktionierende Ferienanlagen. Die Teilfläche des B.-Planes Nr. III befindet sich noch in der Aufbauphase. Die Erschließung und die Besiedlung sind hier zu ca. 50% abgeschlossen. Sämtliche öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sowie die öffentliche Verkehrsanbindung an den Ort, sind hier entsprechend den Erfordernissen vorhanden.

04.00 PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtliche Zusammenfassung der drei bestehenden B.-Pläne zu einem Gesamtplan. Begründet wird diese Planungsabsicht u.a. mit der Harmonisierung der baulichen Nutzung, respektive der Anpassung der baulichen Nutzung an die Bedürfnisse für modernes Freizeitwohnen für den Teilbereich "B.-Plan Nr. I.", durch Änderung der Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung von SO-CAMPING auf SO-MOBILHEIME. Zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses Mensch und Umwelt, wird die Anzahl der Mobilheim-Stellplätze für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf max 820 Stück begrenzt und verbindlich festzusetzen.

05.00 PLANUNGSMERKMALE

05.01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Ausweisung der Stellplatzflächen als SO-MOB (Sondergebiet Mobilheime) entspricht den Anforderungen für modernes Freizeitwohnen und wird für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als bauliche Nutzung festgesetzt. Die Gemeinde erwartet hierdurch als Nebenefekt eine Verringerung des Verkehrsaufkommens durch längere Verweildauer als Folge ermöglichter Standortbindung für komfortablere Wohnbehältnisse.

Zwecks Sicherstellung einer Stellfläche für Durchgangscamper, wird an der Nordgrenze des Plangebietes, im Bereich der stillgelegten Nachklärteiche, eine Fläche als SO-DUCA (Sondergebiet Durchgangscamper) entsprechend ausgewiesen. Die Größe der ausgewiesenen Fläche entspricht, lt. Erfahrung des Betreibers, dem zu erwartenden Bedarf. Die erforderliche Infrastruktur für diesen Nutzungsbereich ist vorhanden und entspricht den Forderungen der z.Z. geltenden Fassung der CPL-Woch-VO.

Zur Sicherstellung erforderlicher Hygiene-Einrichtungen erfolgt hier aus planungsrechtlichen Gründen, im Bereich eines vorhandenen Sanitärgebäudes, die Festsetzung einer Fläche mit der Zweckbestimmung SO - SAN (Sondergebiet Sanitäreinrichtungen).

Die Ausweisung der Sonderflächen für andere nutzungsspezifische Einrichtungen entspricht in Umfang und Qualität dem Erfordernis und bedarf keiner weiteren Begründung.

05.02 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen hier entsprechen mit geringen redaktionellen Abweichungen den Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne für diesen Geltungsbereich. Erwähnt werden sollten die Änderung der zul. Grundfläche (GR) von 600,00 m² auf 700,00 m² für die Schwimmbadfläche im jetzigen Geltungsbereich des B.-Planes Nr. I/A, zum Zwecke der baurechtlichen Sicherstellung der Durchführbarkeit einer ev. Überbauung des Freischwimmbeckens mit einer Halle.

Zur planungsrechtlichen Legalisierung diverser Standplätze mit geringerer Fläche als lt. B.-Plan ausgewiesen, werden die Größen der Stellplätze (F mind.) für die Teilfläche des B.-Planes Nr. I/A von jetzt 250,00 m² auf 200,00 m², und für die Teilfläche des B.-Planes Nr. III, von jetzt 350,00 m² auf 200,00 m² reduziert. Diese Neufestsetzung bleibt ohne Einflußnahme auf die Anzahl der Stellplätze insgesamt.

Die Stellplatzgrößen für den Teilbereich des B.-Planes Nr. I werden einheitlich, entsprechend der an dieser Stelle vorhandenen Größe, mit F mind. = 150,00 m² festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist beabsichtigt, den vorhandenen Pächtern den genutzten Stellplatz zu belassen.

5.03 VERKEHRS-
ERSCHLIESSUNG

Die Zufahrt zum Plangebiet ist durch eine öffentliche Straße sichergestellt. Die Fahrwege innerhalb des Plangebietes werden für den öffentlichen Verkehr nicht zugelassen. Für Beschaffenheit und Abmessung der geplanten Fahrwege gelten die Ausführungsbestimmungen der CPL-Woch-VO § 4 als Mindestforderung.

05.04 VER- UND
ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Trinkwasser und elektrischer Energie wird durch öffentl. Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Harburg. Die Oberflächenwässer werden durch Versickerung in den Untergrund entsorgt. Die Bodenverhältnisse (Sand) sind hierfür geeignet; das in der Nähe gelegene Moor wird hierdurch nicht negativ beeinflusst. Die Müllbeseitigung erfolgt, entsprechend der Gesetze für Abfallbeseitigung, zentral durch ein konzessioniertes Entsorgungsunternehmen. Zentrale Müllsammelstellen sind planerisch ausgewiesen.

05.05 NATUR UND
LANDSCHAFT

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden inhaltlich aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen und neu festgesetzt. Es sind dieses im Einzelnen:

a.) Der Nadelwald an der Nordwestecke mit vereinzelnden Laubholzeinstreuungen, sowie die knickähnliche Randbegrünungen entlang den Grenzen des Plangebietes.

b.) Der Teich im nordöstlichen Bereich des vorherigen B-Planbereichs III hat sich zu einem Biotop entwickelt. Die weitere natürliche Entwicklung und der Erhalt des ökologischen Wertes soll unterstützt werden, so z.B., indem Nahrungsgrundlagen für die bereits vorhandene Fauna gesichert werden. Primär wird an dieser Stelle der natürlichen Eigenentwicklung Vorrang eingeräumt, diese soll durch die Festsetzung zur Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Wildsträucher) geschützt werden. Die Gemeinde beabsichtigt, den ARBEITSKREIS NATURSCHUTZ der Gemeinde Tostedt bei der Bepflanzung dieser Grünzone zu beteiligen. Die Festsetzung eines Pflanzschemas ist daher hier entbehrlich.

Die Festsetzung der Einfriedigung stellt ein Erfordernis zur Sicherstellung der Ordnung auf dem Feriengelände dar. Durch Eingrünung soll versucht werden den Übergang zur freien Natur nahtlos zu gestalten. Im Bereich der Waldfläche wird auf eine Einfriedigung verzichtet, um an dieser Stelle faunistische Austauschvorgänge nicht gänzlich zu unterbinden.

Negativeinflüsse auf das nach § 24 NNatG geschützte nahegelegene Naturschutzgebiet "Großes Everstorfer Moor" sind keine zu befürchten. Begründung: Die Erfahrung hat gezeigt, daß Bewohner und Gäste der vorh. Ferienanlage pfleglich mit der umliegenden Landschaft umzugehen wissen, und gravierende Zerstörungen bisher nicht festgestellt wurden. Desweiteren erhält der Betreiber des Ferienzentrums die Auflage, durch die Installation von Informations- und Schautafeln die Bewohner und Gäste auf die naturschutzlichen Belange hinzuweisen. Für die gesamte Ferienanlage besteht das generelle Verbot zur Haltung und Mitführung von Katzen und Hunden.

06.00 DENKMALSCHUTZ

Im Teilbereich des z.Z. noch geltenden B.-Planes Nr. I/A sind drei Kulturdenkmale (hier urzeitliche Grabhügel) vorhanden und zu schützen. Die Regelung hier erfolgt durch Festsetzung mit der Maßnahme, daß Veränderungen im Umkreis von 20,0 m unzulässig sind. Ansonsten wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

07.00 BRANDSCHUTZ

Für den Brandschutz gilt § 6 CPL-Woch-VO als Mindestforderung. Die Qualität der Verkehrswege sind entsprechend den Erfordernissen für Brandschutz angelegt und ausgebaut. Hydranten mit 400 ltr./Min. Leistung sind gemäß gesetzlicher Forderungen installiert.

Jährliche Einsatzübungen der örtlichen Feuerwehr gewährleisten eine zusätzliche Brandschutzmaßnahme.

08.00 STÄDTEB. WERT

Die Gesamtanzahl der Mobilheim-Stellplätze für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird mit max. 820 Stück festgesetzt.
Die hieraus resultierende theoretische Besiedlungsdichte bei 100%-iger Belegung errechnet sich wie folgt:

Gesamtfläche dieser Anlage	:	461.305,00 m ²
Anzahl der max. zul. Stellpl.	:	820,00 Stück
Besiedlung je Einstellplatz	:	2,50 Pers.
Besiedlungsdichte = $\frac{461.305,00}{820 \times 2,50}$:	225,03 m ² /Pers.

09.00 DURCHFÜHRUNGS- KOSTEN UND FINAN- ZIERUNG

Kostenträger für diese Durchführung sowie für den Unterhalt der öffentlichen Verkehrszuwegung ist der Betreiber der Ferienanlage. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

10.00 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Planes sind hier sämtliche entbehrlich.

11.00 BODENORDNUNG SOZIALPLAN INFRASTRUKTUR

Bodenordnende Maßnahmen, Bestimmungen über Abwendung oder Minderung sozialer und wirtschaftlicher Härten, sowie Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur vor Zulässigkeit der ausgewiesenen Nutzung, sind hier sämtliche entbehrlich und nicht vorgesehen.

12.00 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Auf andere Bestimmungen als auf Grund des BauGB wird gem § 9 Abs.6 BauGB hingewiesen, indem das Nds. Gesetz für Eisenbahnen von 1957 angeführt ist. Ihm unterliegen Grundstücksflächen entlang der Nebenstrecken solange diese in Betrieb sind. Das sind hier vor allem die Einfriedigungspflicht durch die Anlieger und die Unzulässigkeit von Wassereinleitungen in den Bahngraben in Verbindung mit dem Nds. Wassergesetz, sowie die vom Bahnbetreiber abgelehnte Haftung für ev. Schäden aus Emissionen seines Bahnbetriebs. (Lärm, Erschütterungen, Luftverunreinigungen)

13.00 RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Grundlagen :

01.) Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung (BauNVO)- i. d. Neufassung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132).

02.) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 199-1 S. 58)

03.) Die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) vom 12.04.1984 (Nieders. GVBI. S. 109, geändert durch VO v. 05.05.1987 (Nieders. GVBI. S. 84)

14.00 VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.IV - FERIENZENTRUM - NEUFASSUNG - wurde ausgearbeitet von :

SIEGFRIED KORTH
AM MÜHLENBERG 14
21279 HOLLENSTEDT

SIEGFRIED KORTH
AM MÜHLENBERG 14
21279 HOLLENSTEDT
.....
Hollenstedt, den 28.07.92

Der Rat der Gemeinde Heidenau hat in seiner Sitzung am 16.11.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.IV - FEREINZENTRUM - NEUFASSUNG beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 (1) BauGB (Baugesetzbuch) i.d.F. v. 08.12.1986 -BGBl S. 2253-) am 24.11.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

GEMEINDE HEIDENAU
DER GEMEINDEDIREKTOR

.....
Heidenau, den 09.08.94

Der Rat der Gemeinde Heidenau hat in seiner Sitzung am 02.06.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.06.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen

vom : 01.07.1993 bis : 13.08.1993

GEMEINDE HEIDENAU
DER GEMEINDEDIREKTOR

.....
Heidenau, den 09.08.94

Der Rat der Gemeinde Heidenau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 28.03.1994 als Satzung

(§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

GEMEINDE HEIDENAU
DER GEMEINDEDIREKTOR

.....
Heidenau, den 09.08.94

