

Begründung
zur 2. Änderung und Teilaufhebung des
Bebauungsplans
Nr. 2 „Campingplatz“
der Gemeinde Dörverden
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet-
Hannover, im Mai 2016

Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@eike-geffers.de

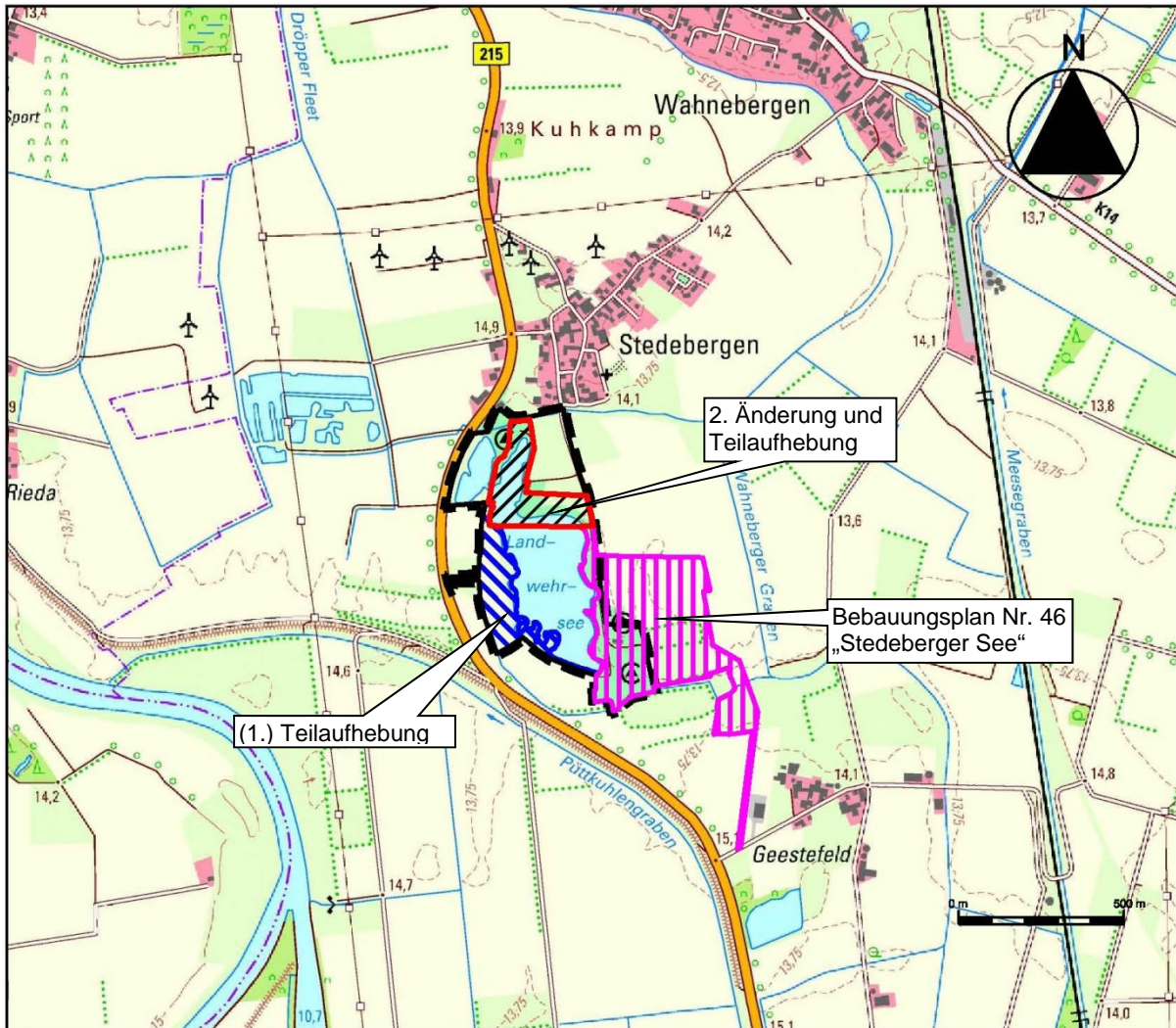
Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	3
1. Anlass der Planung	3
2. Ziele und Zweck der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans	4
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung und Teilaufhebung	4
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	6
7. Rahmenbedingungen	6
II. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	7
1. Sondergebiete, die der Erholung dienen: Wochenendplatzgebiet.....	7
2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	8
3. Erschließung	8
4. Wasserflächen	8
5. Teilaufhebung	9
III. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange).....	9
1. Erschließung	9
2. Wirtschaftliche Belange	9
3. Belange von Freizeit und Erholung	9
IV. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange	9
1. Landschaftsrahmenplan	9
2. Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	10
a) Boden und Wasser.....	10
b) Pflanzen und Tiere	10
c) Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	11
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	12
a) Boden und Wasser.....	12
b) Pflanzen und Tiere	13
c) Menschen	13
d) Bewertung des geplanten Umweltzustands	14
V. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange.....	16
VI. Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	16
Verfahrensvermerke	17

I. Allgemeines

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Campingplatz“ ist am 09. September 1970 in Kraft getreten. Der räumliche Geltungsbereich des Ursprungsplans umfasst im Südwesten der Ortschaft Stedebergen die Flächen des Stederbeger Sees mit seinen angrenzenden Flächen (vgl. die schwarz gestrichelte Linie im folgenden Kartenausschnitt).



Übersichtsplan mit dem Änderungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Campingplatz“ wurde nur in Teilbereichen und zwar am Nord- und Ostufer des Stederberger Sees umgesetzt. Die Flächen am Westufer, zwischen See und Bundesstraße wurden nicht für eine Freizeitnutzung in Anspruch genommen.

Die Gemeinde hat inzwischen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 eine Neuordnung der Freizeitnutzung am Stederberger See begonnen und dazu einen Teil des Bebauungsplans Nr. 2 „Campingplatz“ im Südosten des Geltungsbereichs überplant (vgl. den vorstehenden Übersichtsplan) sowie eine Ausweitung der Freizeitnutzung in östlicher Richtung vorgenommen. Außerdem wird mit dem Bebauungsplan Nr. 46 die Flächen für eine neue Erschließung von Süden über den Ortsteil Geestefeld bereitgestellt.

Anlass für die 2. Änderung und Teilaufhebung sind die nach Auffassung des Landkreises Verden nicht genehmigungsfähigen Nutzungen am Nordrand des Stederberger Sees. Hier wur-

den Wochenendhäuser auf Flächen errichtet, die im Bebauungsplan als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ und „Badeplatz“ festgesetzt sind.

Die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der bestehenden Nutzung zu schaffen. Außerdem wird für Teilflächen, die bislang nicht für eine Freizeitnutzung in Anspruch genommen wurden, der Bebauungsplan aufgehoben.

Bei der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Campingplatz“ handelt es sich um eine Änderung im vereinfachten Verfahren im Sinne von § 13 BauGB.

Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das ist bei der 2. Änderung offensichtlich der Fall. Sowohl „Campingplätze“ als auch „Wochenendplatzgebiete“ gehören bei in die Kategorie „Sondergebiete, die der Erholung dienen“. Mit der Änderung der Zweckbestimmung von „Zeltplatz/Campingplatz“ in „Wochenendplatzgebiet“ wird daher eine Nutzung festgesetzt, die sich nur geringfügig von der derzeit zulässigen Nutzung unterscheidet. Nach ihrer Zweckbestimmung und dem Gebietscharakter sind „Wochenendplatzgebiete“ zwischen „Wochenendhausgebieten“ und „Campingplatzgebieten“ einzuordnen (vgl. Fickert / Fieseler, Baunutzungsverordnung: Kommentar – 10. Neubearb. Aufl. – 2002.)

Dabei ist von untergeordneter Bedeutung, dass im vorliegenden Fall die Flächen im Ursprungsplan als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgesetzt sind und nicht als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Campingplatz“ bot die Baunutzungsverordnung noch nicht die Möglichkeit dieser Festsetzung. Campingplätze konnten nur als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgesetzt werden. Aus der Bezeichnung des Bebauungsplans und aus der Begründung zum Bebauungsplan geht eindeutig hervor, dass kein reiner „Zeltplatz“ sondern ein Campingplatz für Zelte und Wohnwagen geplant war.

2. Ziele und Zweck der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans

Ziel der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans ist eine attraktive Freizeitanlage mit einem Wochenendplatzgebiet am Nordrand des Stedeberger Sees.

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans hat den Zweck, den Bestand der vorhandenen Anlage zu sichern.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der vorhandenen Nutzungen zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung und Teilaufhebung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans (= **Änderungsbereich**) umfasst die bislang als Wochenendplätze genutzten Flächen am Nordufer des Stedeberger Sees sowie die zu diesen Flurstücken gehörenden Teilflächen des Stedeberger Sees. In den Geltungsbereich werden außerdem die zwischen den Wochenendplätzen und dem Weg „Zum Harnisch“ liegenden Freiflächen einbezogen, für die die Teilaufhebung des Bebauungsplans durchgeführt wird.

Nicht einbezogen werden die Flurstücke 25 und 36/3 sowie das Flurstück 34/4. Aufgrund der hohen Immissionsbelastung durch die B 215 sieht die Gemeinde keine Möglichkeit, die Freizeitnutzung auf den Flurstücken 25 und 36/3 langfristig zu sichern. Bei dem Flurstück 34/4 hat der Eigentümer bislang keinen Wunsch erkennen lassen, die Freizeitnutzung auf seinem

Grundstück dauerhaft weiter zu führen und zu legalisieren. Hier wird die Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt ggfs. eine Teilaufhebung durchführen.

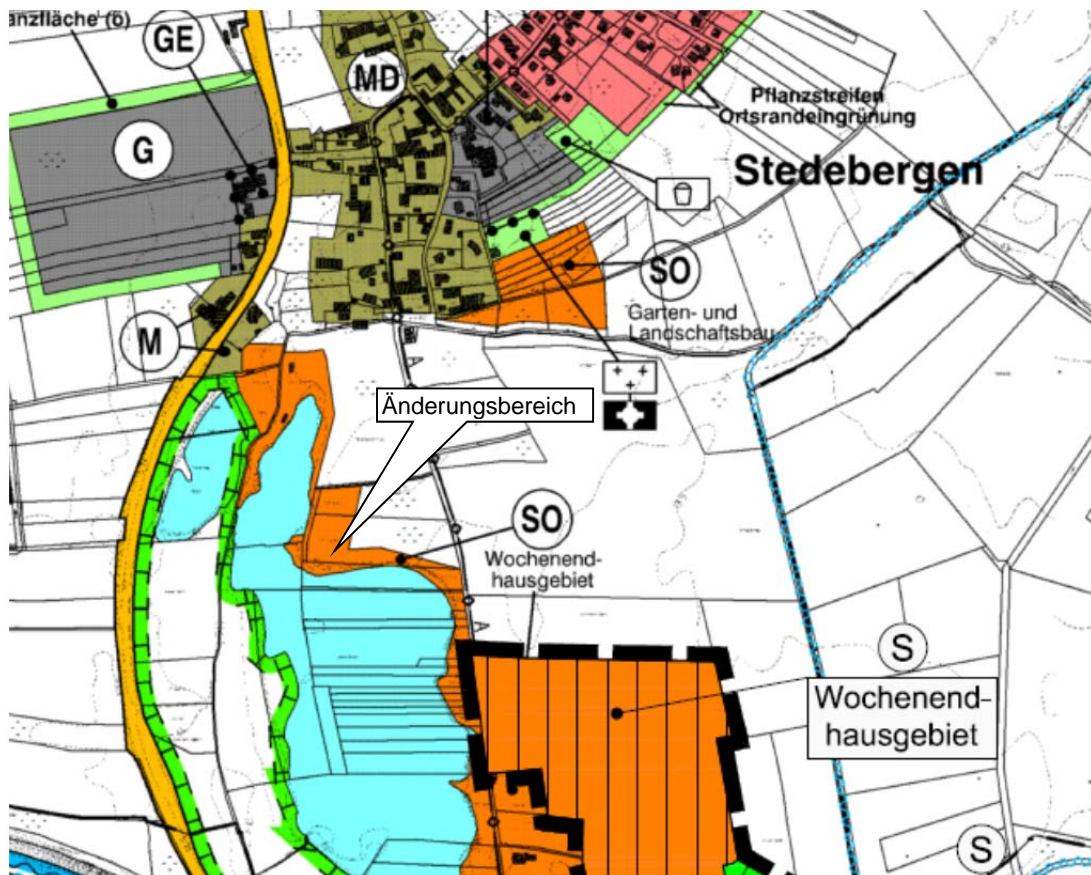
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörverden entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Für den Änderungsbereich bestehen keine darüber hinausgehenden Ziele der Raumordnung, die eingehalten werden müssen. Der Änderungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als „Vorranggebiet für Erholung mit intensiver Beanspruchung durch die Bevölkerung“ dargestellt. Diesem Ziel der Raumordnung entspricht die geplante Änderung.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung und Teilaufhebung wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörverden entwickelt.

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt). Die Stedeberger See ist als „Wasserfläche“ dargestellt. Die Fläche, für die die Teilaufhebung des Bebauungsplans durchgeführt wird, ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die 2. Änderung und Teilaufhebung entwickelt ist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörverden, ohne Maßstab, genordet

Mit der Änderung und Teilaufhebung wird ein weiterer Schritt des gemeindlichen Konzepts zur Freizeitnutzung und zur Förderung der Belange des Naturschutzes im Bereich des Landwehrsees umgesetzt. Danach wird die intensive Erholungsnutzung künftig auf die Flächen am

Nord- und Ostufer beschränkt, wo sich die Nutzung durch als Freizeitstandort seit langen Jahren etabliert hat.

Auf der anderen Seite werden das Westufer und der „Kleine See“ den Entwicklungszielen des Landschaftsrahmenplans folgend dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft unterstellt.

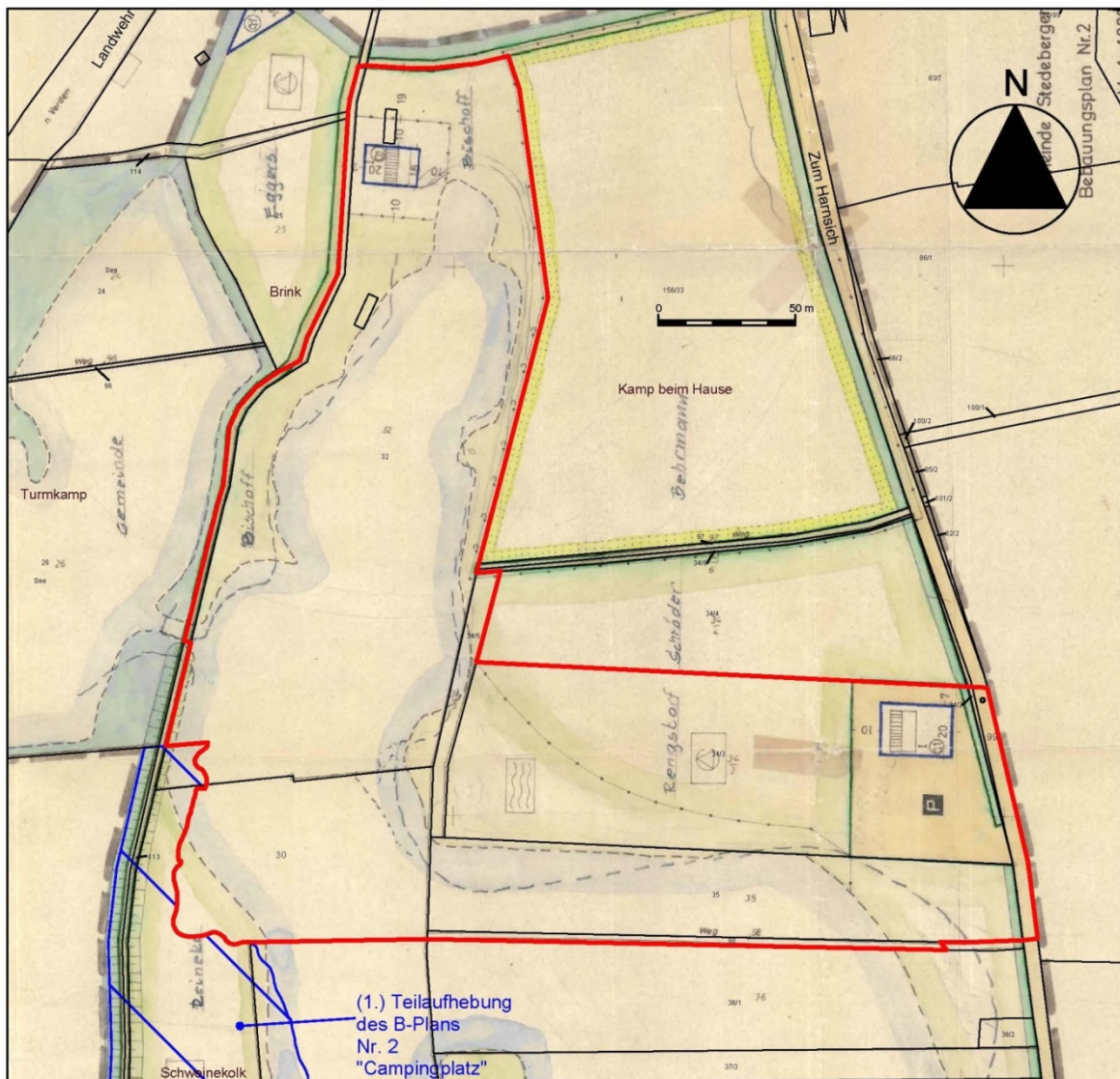
6. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans umfasst eine **Fläche von rd. 4,9 ha**.

Die Flächen im Änderungsbereich sind zum überwiegenden Teil in Privateigentum. Die Flächen gehören drei Eigentümern. Lediglich die Wegeparzelle „Zum Harnisch“ ist Eigentum der Gemeinde Dörverden.

7. Rahmenbedingungen

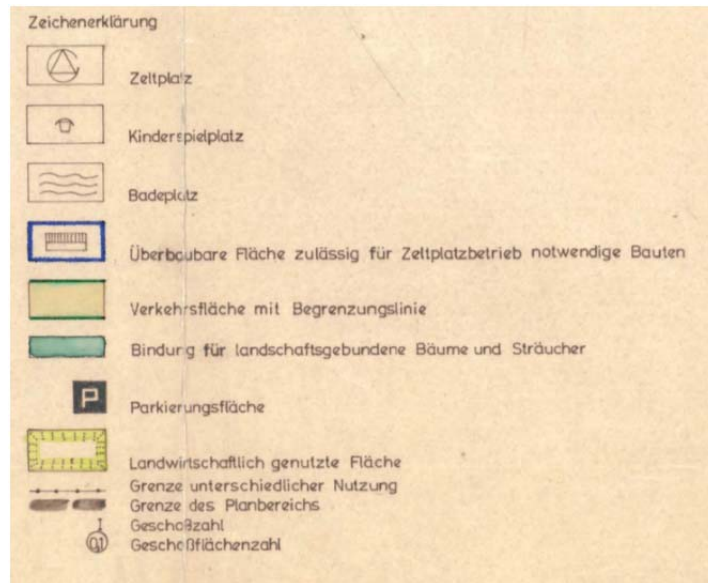
Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Campingplatz“ ergeben sich aus den folgenden Planausschnitten:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Campingplatz“ mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung und Teilaufhebung (rote Linie)

Begründung zur 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Campingplatz“



II. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Sondergebiete, die der Erholung dienen: Wochenendplatzgebiet

Ziel der Festsetzungen ist es, auf den bisher durch Wochenendhäuser genutzten Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen „Wochenendplatz“ im Sinne von § 1 Abs. 2 gebiet der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) vom 12.04.1984 (Nds. GVBl. S. 109), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 13.11.2012 (Nds. GVBl. S. 438), zu schaffen. Die Flächen des Änderungsbereichs, die bereits bisher für eine Freizeitnutzung genutzt wurden, werden daher als „Wochenendplatzgebiet“ festgesetzt. Wochenendplatzgebiete gehören zu den „Sondergebieten, die der Erholung dienen“ (§ 10 BauNVO), auch wenn sie in der beispielhaften Aufzählung des § 10 Abs. 1 BauNVO nicht aufgeführt sind.

Die Mindestgröße der Standplätze beträgt nach der Verordnung 100 m² (§ 5 Abs. 1 CPI-Woch-VO). Die vorhandenen Stellplätze sind jedoch deutlich größer. Im Interesse der Erhaltung der Durchgrünung des Wochenendplatzgebiets wird daher eine Mindestgröße der Standplätze von 180 m² festgesetzt.

Auf Wochenendplätzen dürfen **Wochenendhäuser** und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (§ 2 Abs. 2 NBauO) ohne Baugenehmigung errichtet werden. (§ 60 Abs. 1 NBauO und Nr. 8.2 des Anhangs dazu). Zulässig sind aber nur sogenannte „Kleinwochenendhäuser“ mit nicht mehr als 40 m² Grundfläche. Soweit die bestehenden Wochenendhäuser eine größere Grundfläche haben, müssen sie entsprechend zurückgebaut werden. Weitere Beschränkungen gelten für die Höhe und die Größe eines überdachten Freisitzes (§ 1 Abs. 2 CPI-Woch-VO).

Toilettenanlagen und Wascheinrichtungen sowie Versorgungsanlagen erfordern eine Baugenehmigung. Um die Zulässigkeit der vorhandenen Einrichtung im nördlichen Teil des Änderungsbereichs zu erreichen, wird eine entsprechende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die CPI-Woch-VO regelt sehr detailliert die Größe der Standplätze und der zulässigen Wochenendhäuser. Abweichend davon wird eine größere Mindestgröße der Standplätze festgesetzt. Das ist oben erläutert. Regelungen zur Größe der zulässigen Wochenendhäuser sind nicht erforderlich.

Weitere Regelungen für das Maß der baulichen Nutzung hält die Gemeinde nur für die baulichen Anlagen für erforderlich, für die eine gesonderte Baugenehmigung notwendig ist. Für das vorhandene Waschhaus wird daher die *höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse* wie im Ursprungsplan auf maximal eines begrenzt. Außerdem werden diese Versorgungseinrichtungen nur auf der festgesetzten *überbaubaren Grundstücksfläche* zugelassen.

3. Erschließung

Der Ursprungsplan sieht eine Erschließung der Flächen im Änderungsbereich vom Ostrand über den Weg „Zum Harnisch“ vor, der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Am Südrand des Änderungsbereichs ist außerdem eine große Parkplatzfläche festgesetzt, die nicht hergestellt wurde.

Die Erschließung über die Ortslage von Stedebergen und den Weg „Zum Harnisch“ hat in der Vergangenheit zu erheblichen Störungen in der Ortslage geführt. Deshalb hat die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Stedeberger See“ eine neue Erschließung der Freizeitznutzung auf der Ostseite des Stedeberger Sees von Süden über den Ortsteil Geestefeld vorgesehen.

Die neue Erschließungsstraße soll künftig auch der äußeren Erschließung der Flächen im Änderungsbereich dienen. Dazu wird der südliche Abschnitt des Weges „Zum Harnisch“ als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg, Grundstückszufahrt“. Damit wird der Anschluss des Wochenendplatzgebiets an eine befahrbare Verkehrsfläche gewährleistet, die den Anforderungen von § 4 Abs. 1 der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) genügt. Die innere Erschließung erfolgt über innere Fahrwege, die den Anforderungen des § 4 Abs. 3 CPI-Woch-VO (Mindestbreite 3 m) genügen müssen. Die Anlage der inneren Fahrwege ist Sache der Durchführung der Planung.

Der verbleibende Wegeabschnitt des Weges „Zum Harnisch“ nach Norden wird als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Ortslage von Stedebergen nicht mehr durch den PKW-Verkehr zu den Freizeitznutzungen am Stedeberger See belastet wird.

Eine Nutzung des Weges „Zum Harnisch“ durch landwirtschaftlichen Verkehr ist weiterhin zulässig.

Auf die Festsetzung einer Parkplatzfläche kann künftig verzichtet werden. Die Kraftfahrzeuge werden wie bisher auf den Standplätzen abgestellt. Öffentliche Parkplätze für Besucher wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 vorgesehen. Diese liegen in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs.

4. Wasserflächen

Der Stedeberger See wird wie im Ursprungsplan als „Wasserfläche“ festgesetzt. Die Abgrenzung wird so vorgenommen, dass sie der tatsächlichen Uferlinie entspricht.

5. Teilaufhebung

Auf dem östlichen Teil des Flurstücks 34/3 wurde bislang keine Freizeitnutzung realisiert (vgl. das Luftbild auf Seite 11). Seitens der Eigentümer ist dies auch nicht geplant. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Campingplatz“ wird daher für diese Teilfläche aufgehoben.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)

1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO und des § 4 CPI-Woch-VO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Fernmeldenetz und einen ausreichenden Feuerschutz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Abwasserbeseitigung

Dies ist gewährleistet.

Die Verkehrserschließung ist oben in Abschnitt II. 3 erläutert.

2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 a) BauGB). Das ist ein wichtiges Ziel der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans.

3. Belange von Freizeit und Erholung

Mit der Schaffung eines attraktiven Erholungsangebots werden die Belange von Freizeit und Erholung gefördert. Das ist ein weiteres wichtiges Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans.

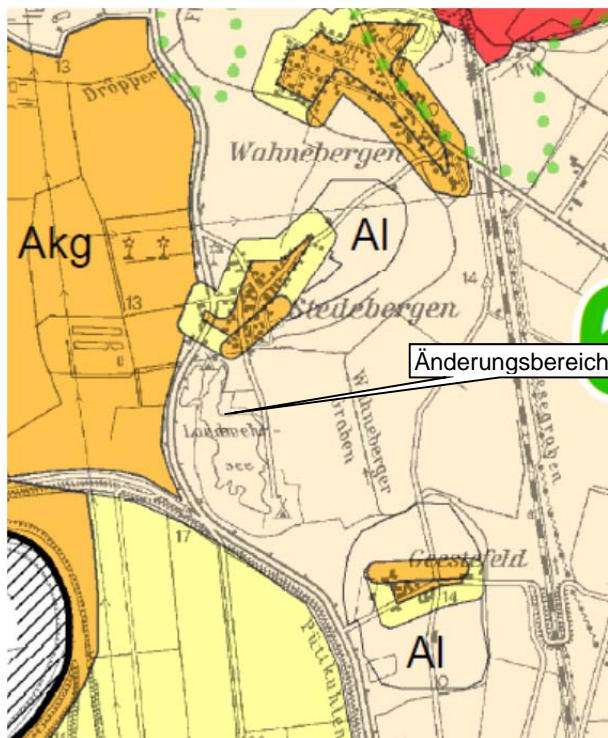
IV. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange

Es geht um die Umweltauswirkungen, die die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans hat. Durch den Bebauungsplan Nr. 2 hat die Gemeinde auf den Flächen im Änderungsbereich bereits eine Campingplatznutzung zugelassen. Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen der 2. Änderung und Teilaufhebung geht es nur um den Unterschied in der Entwicklung des Umweltzustands gegenüber den bisherigen Festsetzungen.






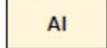
1. Landschaftsrahmenplan

Die Darstellungen von Landschaftsplänen sind ein Belang des Umweltschutzes, der in die Abwägung einzustellen ist (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB). Nach den Aussagen des Landschaftsplans handelt es sich bei dem östlichen Teil des Landwehrsees um ein naturfernes Stillgewässer, der westliche Teil wird als naturnahes Stillgewässer eingestuft.

Das Änderungsbereich liegt nach der Karte 4: „Zielkonzept“ des Landschaftsrahmenplans in der Zielkonzeptkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ (hellbeige Fläche):



Zielkategorien

-  Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope
-  Verbesserung beeinträchtigter Gebiete mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten oder Biotope
-  Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft
-  Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter
-  Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter
-  Umweltverträgliche Nutzung in Gebieten mit erosionsgefährdeten Böden (AI)

Eine Beeinträchtigung der Ziele des Landschaftsrahmenplans ist daher nicht zu erwarten.

In der Karte 5: „Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft“ ist der gesamte Landwehrsee als Fläche dargestellt, die die Voraussetzung zur Ausweisung als Naturschutzgebiet erfüllt (N103). In Abschnitt 5.1.1, Seite 28, der Begründung heißt es unter Schutzzweck „Sicherung und Entwicklung eines naturnahen, ehemaligen Abbaugewässers“. Begründet wird die Darstellung damit, dass der Landwehrsee ein Biotoptyp extremer Standorte ist. Dieses Ziel des Naturschutzes wurde durch die Gemeinde für den westlichen Bereich des Landwehrsees durch die (1). Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 unterstützt. Auf den östlich und nördlich an den See grenzenden Flächen hat nach den Zielen der Gemeinde die Erholungsnutzung Vorrang. Es handelt sich um einen etablierten bereits erschlossenen Standort, der hinsichtlich der bestehenden Nutzungen zur Stärkung der Wirtschaft und zur Förderung von Freizeit und Erholung planungsrechtlich abgesichert werden soll. Eine wesentliche Intensivierung der Nutzung ist mit der geplanten Änderung nicht verbunden.

2. Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

a) Boden und Wasser

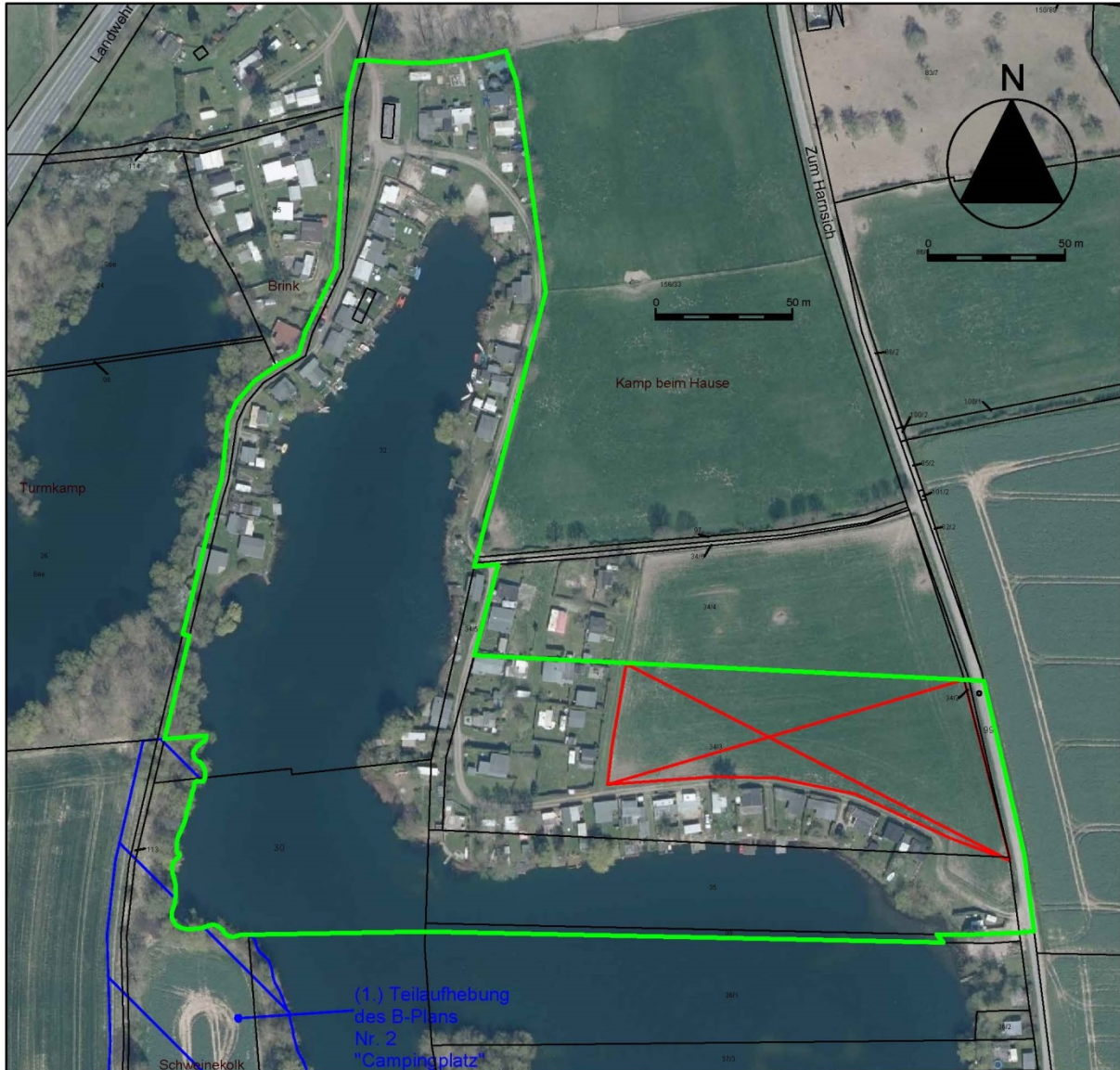
Aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die als „Zeltplatz“ festgesetzten Flächen allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Boden und Wasser. Aufgrund der zulässigen Nutzung handelt es sich, mit Ausnahme von Fahrwegen, um weitgehend unversiegelte Flächen. Dagegen ist bei den „überbaubare Grundstücksflächen“ und den Verkehrsflächen davon auszugehen, dass hier eine vollständige Versiegelung erfolgen kann. Diese Flächen haben keine Bedeutung für diese Schutzgüter.

b) Pflanzen und Tiere

Aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsplans und der im Plangebiet zulässigen Freizeinutzung haben die Flächen im Änderungsbereich nur geringe Bedeutung für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“.

Unabhängig von der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzung, die bei der Bewertung des derzeitigen Umweltzustands zugrunde zu legen ist, sind die Vorschriften des Artenschutzes zu beachten.

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten gibt es bei der intensiven Nutzung im Änderungsbereich nicht.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Änderungsbereich (grüne Linie) und Teilaufhebungsbereich (rote Linie), Stand April 2015

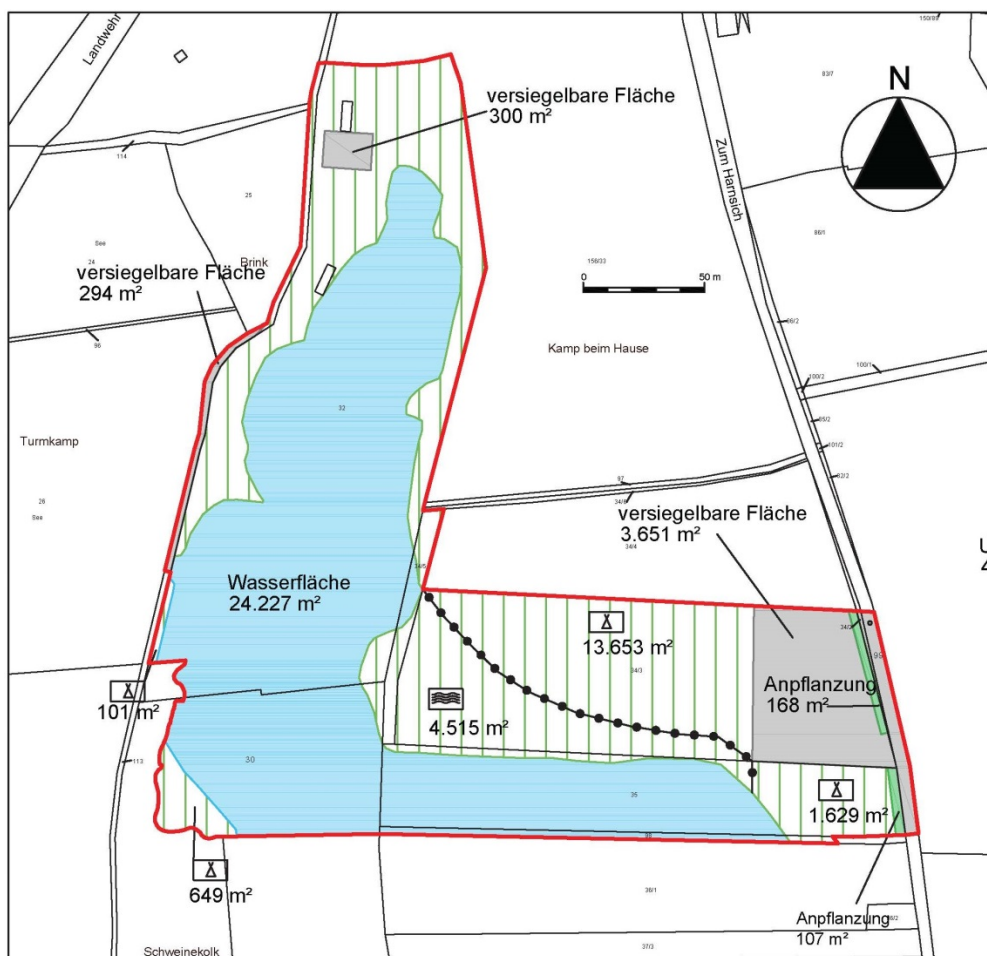
c) Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Gemeinde an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. Aufl.). Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Für die Bewertung des derzeitigen Umweltzustands ist die **zulässige** Nutzung aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans maßgeblich (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Den Flächen im Änderungs- und Teilaufhebungsbereich wurden nach der „Arbeitshilfe“ folgende Wertfaktoren zugeordnet (vgl. die folgende Tabelle und den folgenden Übersichtsplan).

Gemeinde Dörverden, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 "Campingplatz"

zulässige Nutzung				
Biotop-typen-Nr.	Biotopy	Biotopgröße m²	Wert-faktor	Flächen-wert (WE)
12.11.5	Campingplatz (PSC)	15.732	1,0	15.732
12.11.2	Badeplatz (PSB)	4.515	1,0	4.515
2.10.2	Strauch-Baumhecke (HFM)	275	3,0	825
13.4	versiegelte Fläche (X)	4.245	0,0	0
4.22.2	Naturfernes Abbaugewässer (SXA)	24.227	3,0	72.681
Gesamt		48.994		93.753



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

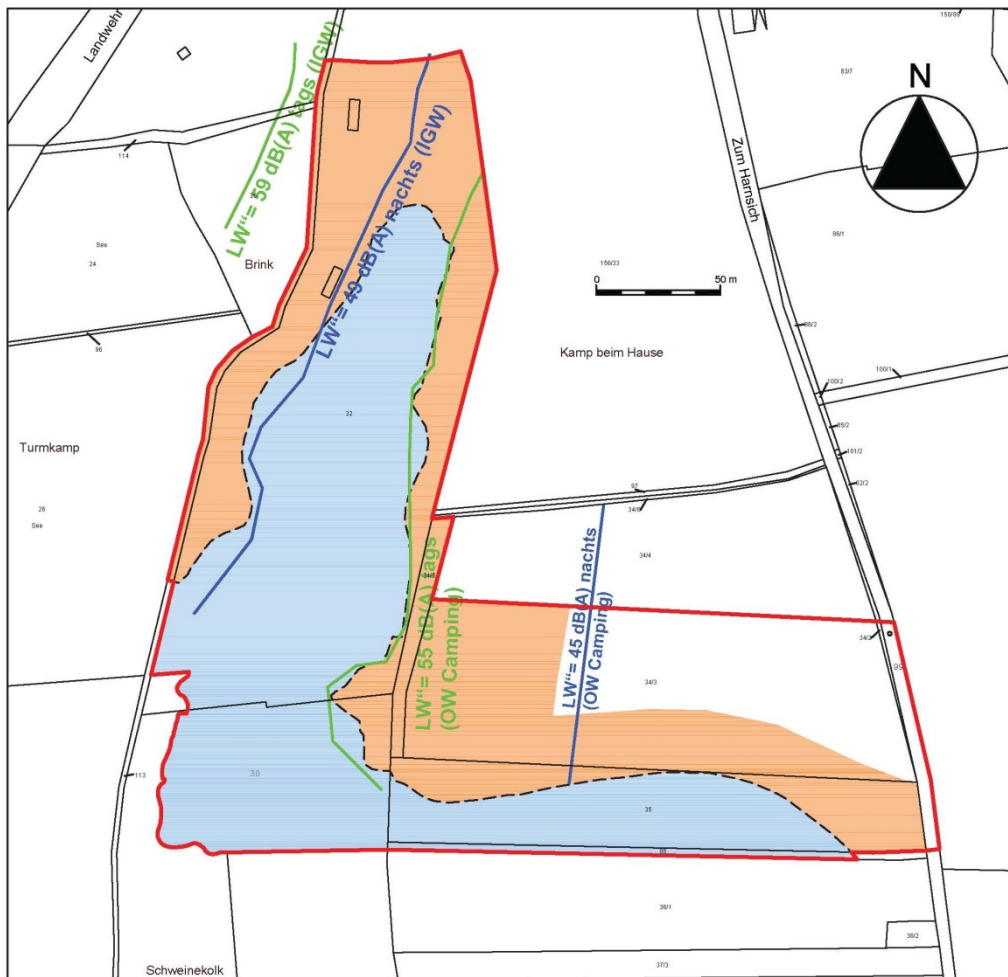
Ausgangssituation: zulässige Nutzung

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Hier geht es um den Unterschied in der Entwicklung des Umweltzustands, der sich mit und ohne die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans ergibt.

a) Boden und Wasser

Mit der Änderung wird eine Neuversiegelung von Grundflächen zulässig. Im Bereich des geplanten Wochenendplatzgebiets entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunk-



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Isophonen im Änderungsbereich (grüne Linien – Tagwerte, blaue Linien – Nachtwerte)

Daraus ergibt sich, dass tagsüber die OW im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs eingehalten werden. Am Westrand werden sie um bis zu 3 dB(A) überschritten.

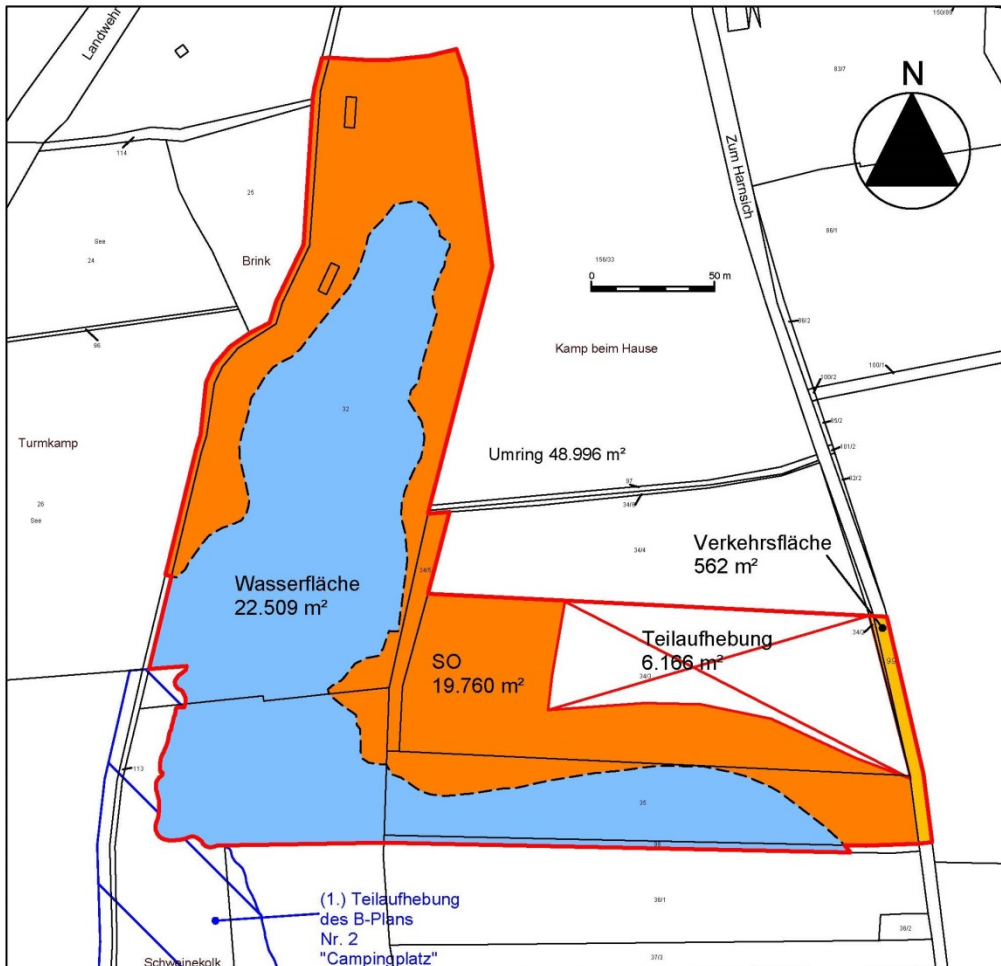
Während der Nachtzeit werden die OW nur im östlichen Teil des Änderungsbereichs eingehalten. Im westlichen Teil werden sie um bis zu 5dB(A) überschritten. Damit wird in diesem Bereich nur die Wohnruhe eines „Mischgebiets“ erreicht, in dem das Wohnen immerhin allgemein zulässig ist. Gesundheitsgefährdungen sind daher nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund, dass es sich um einen bestehenden Campingplatz handelt, hält die Gemeinde die Überschreitung der OW für vertretbar. Insgesamt wird während der Nachtzeit eine Verbesserung der Lärmsituation gegenüber der bisherigen Festsetzung erreicht, da davon auszugehen ist, dass Schutz vor dem Verkehrslärm in einem Kleinwochenendhaus besser sein wird, als in einem Zelt.

d) Bewertung des geplanten Umweltzustands

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe“ die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt (vgl. die folgende Tabelle und den Übersichtsplan dazu).

Gemeinde Dörverden, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Campingplatz"				
geplante Nutzung				
Biotop-typen-Nr.	Biototyp	Biotopgröße m ²	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
	SO Wochenendplatzgebiet	19.760		
13.4	Versiegelte Fläche (X) (30 % des SO)	5.928	0,0	0
12.11.8	Sonstige Freizeitanlage (PSZ) (verbleibendes SO)	13.832	1,0	13.832
13.4	Weg (X) (Zum Harnisch)	562	0,0	0
4.22.1	Naturfernes Abbaugewässer (SXA)	22.509	3,0	67.527
9.6	Intensivgrünland (GI) (Teilaufhebung)	6.166	2,0	12.332
Summe		48.997		93.691
Kompensationsdefizit				-62



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Zustand aufgrund der Festsetzungen der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans

Als Grundlage für die Ermittlung der versiegelten Fläche im SO wird die Mindestgröße der Standplätze (180 m²) und ein Kleinwochenendhaus mit 40m² zzgl. 10 m² Freisitz pro Standplatz herangezogen. Das ergibt eine maximal versiegelbare Fläche pro Standplatz von rd. 30 %. Dieser Flächenanteil wird für das gesamte Sondergebiet zugrunde gelegt. Damit liegt

die Gemeinde auf der „sicheren“ Seite, da davon auszugehen ist, dass es auch künftig größere Standplätze geben wird.

Der Vergleich der bisher zulässigen Nutzung mit der geplanten Nutzung zeigt, dass durch die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen. Die Summe der Flächenwerte ist praktisch gleich. Das äußerst geringe Kompensationsdefizit kann vernachlässigt werden.

Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

V. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben, werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert. Die bisher nicht genehmigungsfähige Nutzung wird ermöglicht.

VI. Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Sie wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Gemeinde Dörverden ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt.

Die **Belange der Wirtschaft und der Erholung** stehen bei der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans im Vordergrund. Die Änderung und Teilaufhebung sichert Bestand und Entwicklung des Wochenendplatzbetriebs.

Die Umweltbelange werden durch ein Wochenendplatzgebiet in der Nachbarschaft einer stark befahrenen Bundesstraße notwendigerweise beeinträchtigt. Da es sich um eine bestehende Anlage handelt, hält die Gemeinde im vorliegenden Fall die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für vertretbar.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird durch die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans jedoch nicht beeinträchtigt.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der Belange der Wirtschaft und der Erholung sowie der privaten Belange die Beeinträchtigung der Umweltbelange.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Campingplatz“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Mai 2016

gez. Vogel

Der Rat der Gemeinde Dörverden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2016 die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Campingplatz“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Dörverden, den 16.06.2016

Gemeinde Dörverden
Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Precht

Gemeindeoberamtsrat

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **Begründung zur 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Campingplatz“** der Gemeinde Dörverden mit der Urschrift wird beglaubigt.

Dörverden, den _____

Der Bürgermeister