

# **Bauleitplanung der Gemeinde Apelern**

**Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg**

**Begründung**  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**B-Plan Nr. 3**

**„Am Salzbach“,**

**OT Reinsdorf**

**1. Änderung**

**Urschrift**

---

**Matthias Reinold - Planungsbüro**  
Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31840 Hess Oldendorf - Kleinenwieden 45  
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587

## **Gliederung**

### **1. Grundlagen**

### **2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen**

### **3. Aufgaben des B-Planes**

### **4. Städtebauliches Konzept**

#### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

#### **4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

#### **4.3 Zustand des Plangebietes**

### **5. Inhalte des B-Planes**

#### **5.1 Bauliche Nutzung**

#### **5.2 Verkehrsflächen**

#### **5.3 Kinderspielplatz**

#### **5.4 Belange des Umweltschutzes**

##### **5.4.1 Belange von Natur und Landschaft**

##### **5.4.2 Immissionsschutz**

##### **5.4.3 Altablagerungen**

### **6. Daten zum Plangebiet**

### **7. Durchführung des B-Planes**

#### **7.1 Grunderwerb/Bodenordnung**

#### **7.2 Ver- und Entsorgung**

#### **7.3 Kosten für die Gemeinde**

### **8. Abwägung**

### **9. Verfahrensvermerke**

## **Anlagen - Pläne**

**„vorhandene Parzellierung“**

**„Arten und Biotope - Bestand und Bewertung“**

## 1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“, Gemeinde Apelern, wurde mit dem Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 21.04.1994 gefaßt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den Bereich des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“, Gemeinde Apelern, ein Sondergebiet Erholung mit der besonderen Zweckbestimmung Campingplatz dar. Die im Rahmen der 1. Änderung vorgesehenen Festsetzungen werden somit aus dem Flächennutzungsplan einschl. seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen. Hinsichtlich des Entwicklungsgebotes sei darauf hingewiesen, daß es sich bei der beabsichtigten Festsetzung eines Wochenendplatzes im Vergleich zu der vorhandenen gesamten „Campingplatzfläche“ lediglich um einen kleineren und untergeordneten Teilbereich handelt. Die im Rahmen dieser 1. Änderung beabsichtigte Festsetzung eines „Wochenendplatzes“ ist aufgrund des geringen Flächenumfanges (im Vergleich zur Gesamtgröße des Campingplatzes) aus dem im rechtswirksamen FNP dargestellten SO - Erholung entwickelbar.

## 2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Insbesondere sind dabei u. a. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesen und von Sport, Freizeit und Erholung (§1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) zu berücksichtigen.

Die mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“, Gemeinde Apelern, OT Reinsdorf, verbundenen Ziele und Zwecke sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“ handelt es sich nicht um eine Erweiterung eines bestehenden Campingplatzes. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden von dieser B-Plan-Änderung, die auf die bauplanungsrechtliche Sicherung und städtebauliche Ordnung innerhalb des vorhandenen Campingplatzes abzielt, nicht unmittelbar tangiert.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten hat die Gemeinde Apelern eine Bestandsaufnahme der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation bzgl. der Parzellierung und Darstellung der internen Verkehrsflächen beauftragt. Die aktuelle Bestandsaufnahme hinsichtlich der Parzellierung ist in diesem Bebauungsplan nachrichtlich eingearbeitet.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung sollen vielmehr die verschiedenen Ansprüche der Erholungssuchenden hinsichtlich der Erholung dienenden mobilen und stationären Unterkünfte (in Form von Wohnwagen und Mobilheimen sowie Wohnwagen, die zum

dauerhaften Verbleib bestimmt sind) innerhalb des Campingplatzes Salzbach räumlich definiert und geordnet werden.

An die westliche Plangebietsgrenze schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Bückeberge“ an. Sonstige Schutzgebiete sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen.

### **3. Aufgaben des Bebauungsplanes**

Der B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Die öffentlichen und privaten Belange sollen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der B-Plan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

### **4. Städtebauliches Konzept**

#### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“, Gemeinde Apelem, OT Reinsdorf, wird durch das Flurstück 9/2, Flur 4, Gemarkung Reinsdorf begrenzt.

#### **4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Der Ursprungsbebauungsplan B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“, Gemeinde Apelem, OT Reinsdorf, wurde in 1976 aufgestellt. Ziel und Zweck des Ursprungsbebauungsplanes war es u. a. durch Festsetzung eines Sondergebietes Erholung die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines Campingplatzes zu schaffen.

In der Vergangenheit wurde, neben den typischerweise auf Campingplätzen anzutreffenden Wohnwagen, auch sogenannte Mobilheime auf den jeweiligen Parzellen aufgestellt. Diese Entwicklung ist kennzeichnend für ein verändertes Freizeitverhalten der Bevölkerung. Die Zunahme der individuell zur Verfügung stehenden Freizeit sowie die Möglichkeit der vorzeitigen Beendigung des Berufslebens wirken sich u. a. auch durch einen gehobenen und gestiegenen Bedarf im Bereich der „Campingunterkünfte“ aus.

Beide Formen der Unterkünfte (klassischer Wohnwagen und Mobilheime) sind dem Oberbegriff der Erholung zuzuordnen. Nach Fickert/Fieseler ist der Begriff Erholung gesetzlich nicht definiert. *„Erholung kann auf mannigfacher Weiser erfolgen. Alles das „dient“ der Erholung, was geeignet ist, dem Einzelnen neue (mehr) Spannkraft*

zu geben“ (aus: Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes und ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 7. Auflage, Seite 571, Köln 1992).

Um die rechtliche Problematik, die zur Notwendigkeit der 1. Änderung dieses B-Planes geführt hat, näher darstellen zu können, soll an dieser Stelle kurz auf die Definition von Sondergebieten, die der Erholung dienen, eingegangen werden. Fickert/Fieseler führen in ihrer Kommentierung zum § 10 BauNVO bzgl. der Abgrenzung der einzelnen Begriffe folgendes aus:

*In Absatz 1 sind einige Sondergebiete beispielhaft aufgezählt. Es handelt sich um die geläufigsten Gebiete zur Verbringung der Freizeit. Zu ihnen rechnen ferner die Wochenendplatzgebiete und die verschiedenen Freizeitwohngebiete in Mischform. Bei allen Gebieten handelt es sich um Freizeitwohngelegenheiten als Oberbegriff der verschiedenen für Erholungszwecke vorübergehend genutzten Unterkünfte. Das Freizeitwohnen setzt eine Hauptwohnung voraus. Es findet in stationären oder mobilen Unterkünften statt, das nach drei unterschiedlichen Wohnformen gegliedert werden kann:*

*Das **Wochenendwesen**, gekennzeichnet durch ortsfeste Unterkünfte begrenzter Größe (Abs. 3) - das **Fremdenverkehrswesen** in Gestalt von Ferienhäusern, Ferienwohnung, Ferienheimen, evt. auch Pensionen, Gasthöfen und der gleichen (Abs. 4), das **Campingwesen**, gekennzeichnet durch mobile Unterkünfte (Abs. 5).*

*Die Unterscheidung nach stationären und mobilen Unterkünften sowie deren unterschiedliche Anforderung an den Standort und die Infrastruktur hat zur Entwicklung verschiedener Gebiete, Platzarten und -typen geführt. Sie erfordern wegen der unterschiedlichen raumordnerischen und städtebaulichen Anforderungen auch eine unterschiedliche planungsrechtliche Behandlung. Die Vermischung von stationären und mobilen Unterkünften hat im Bezug auf den Flächenbedarf, die innere Erschließung, den Betrieb, die Ver- und Entsorgung, die Notwendigkeit und Ausnutzung von Gemeinschaftseinrichtungen, die Gestaltung und die äußeren Anforderungen Nachteile und sollte daher vermieden werden“ (Fickert/Fieseler, s. o. Seite 571).*

Die u. a. auch im nördlichen Bereich des Campingplatzes „Am Salzbach“ zur Aufstellung gebrachten Mobilheime unterscheiden sich bezüglich der Größe und Ausdehnung zum Teil kaum noch von größeren Wohnwagen einschl. Vorzelt und kleineren Anbauten. Aufgrund der vorhandenen Zuordnung von Parzellen zu Verkehrsflächen und zu Ver- und Entsorgungseinrichtungen innerhalb des Campingplatzes sowie der im Vergleich zu den mobilen „Wohnwagen“ untergeordnete Anzahl an Mobilheimen treten die v. g. Mobilheime auf dem Campingplatz Salzbach nicht unmittelbar in Erscheinung. Nachteile sind auch seitens des Betreibers nicht als solche benannt worden.

Mobilheime gehören zu den Kleinwochenendhäusern und damit zu der Wohnform Wochenendhäuser. Sie weisen jeweils eine Länge bis zu 12,50 m auf und verfügen über ein Transportfahrgestell. Für den Straßenverkehr sind diese nicht zugelassen und dürfen nur mit Tieflader transportiert werden.

Mobilheime und Caravane, wenn sie nicht nur zum vorübergehenden Aufstellen bestimmt sind (Aufbocken und Abnahme der Räder oder durch Um- und Überbauten), sind mit dem im Bebauungsplan Nr. 3 „Am Salzbach“ festgesetzten SO - Erholung

bezüglich der darin festgesetzten Zweckbestimmung „Campingplatz“ nicht vereinbar. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, daß die Unzulässigkeit von Mobilheimen und Wohnwagen (die zum dauerhaften Verbleib bestimmt sind) innerhalb festgesetzter Campingplatzgebiete auf den stationären und den damit verbundenen Charakter der Wochenenderholung dieser Einrichtung sowie auf die daraus resultierenden Standortansprüche zurückzuführen ist (Versorgung etc.). Diese Wohnformen können jedoch innerhalb festgesetzter Wochenendplatzgebiete errichtet werden. Wochenendplatzgebiete sind, wie das Zitat aus Fickert/Fieseler zeigt, mit dem Sondergebiet, das der Erholung dient, im Grundsatz vereinbar.

Im Rahmen der hier in Rede stehenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“ soll eine aus städtebaulicher Sicht geeignete interne räumliche Gliederung durch Festsetzung eines SO-Wochenendplatz einerseits und durch Festsetzung eines SO-Campingplatz andererseits vorgesehen werden, die sowohl zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der innerhalb des genannten Campingplatzes vorhandenen „Mobilheime“ und zum dauerhaften Verbleib bestimmten Wohnwagen beiträgt als auch die Standortanforderung, die an einen Wochenendplatz gestellt werden, erfüllt.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“, Gemeinde Apelem, OT Reinsdorf, sollen die innerhalb des Campingplatzes vorhandenen Mobilheime und entsprechenden Wohnwagen innerhalb des Campingplatzes gesichert und an einem geeigneten Standort als Areal zusammengefaßt werden. Bei der Standortwahl sind u. a. die Belange der ausreichenden verkehrlichen Erschließung, Einstellplätze und die Belange des Rettungswesens sowie die der Ver- und Entsorgung zu beachten. Den Belangen der Ortsbild- und Landschaftspflege ist hinreichend Rechnung getragen.

### **4.3 Zustand des Plangebietes**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stellt sich für den außenstehenden Betrachter ein Campingplatz dar, der sich durch seine Vielzahl an Dauercampingplätzen und vorhandenen befestigten Wegen und Einrichtungen (Sanitäreanlagen etc.) nicht unmittelbar von anderen Campingplätzen (ausgenommen davon ist die landschaftliche Eigenart des Geländes einschl. Umfeld) unterscheidet.

Die vorhandenen Wege haben eine Parzellenbreite von 4,00 m (3,70 m sind tatsächlich erkennbar und als Weg gestaltet). Die Erreichbarkeit des Platzes wird über eine Zufahrt von der L 455 gesichert. Zur nördlich angrenzenden Wegeparzelle (Flst. 54) führt eine notwendige Feuerwehrezufahrt, die im Einzelfall und nur in Ausnahmefällen die Erreichbarkeit angrenzender Parzellen (bei größeren „Mobilien“) verbessert.

In jüngerer Zeit sind auf dem Flst. 9/1 (nordöstlich an das Plangebiet angrenzend) weitere Sanitäreanlagen errichtet worden. Die Versorgung mit Trinkwasser ist über dezentrale Wasserentnahmestellen auf den jeweiligen Parzellen sichergestellt.

Im Bereich der nördlichen Plangebietshälfte sind die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 hinsichtlich der Parzellierung und Anlegung von Verkehrsflächen nicht genau eingehalten worden bzw. wurden nicht realisiert. Dies trifft sowohl auf die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) als auch auf bestimmte Campingparzellen und Verkehrswege zu (z. B. Planstraße B, E, D und F).

Eine gewisse Häufung der im Rahmen dieser Begründung schon genannten Mobilheime bzw. entsprechender Wohnwagen (zum dauerhaften Verbleib bestimmt) ist nördlich der Planstraße F und E (vgl. Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 „Am Salzbach“) zu erkennen. Teilweise können diese Anlagen und Einrichtungen dadurch identifiziert werden, daß sie bezüglich der Konstruktion des Unterbaus (keine Räder, Stützen) sowie der umgebenden und angebauten Wände und Dächer nicht oder nur mit großem technischen Aufwand entfernt werden können. Im Gegensatz dazu können Wohnwagen, die nicht zum dauerhaften Verbleib bestimmt sind, kurzfristig (ohne größeren Aufwand) wieder abgeholt werden.

Das kurzfristige Entfernen der stationären Mobilheime ist in einigen Fällen, ohne Veränderungen auf Nachbarparzellen zu bewirken, nicht möglich. Dennoch treten diese Anlagen aufgrund ihrer geringen Anzahl im Vergleich zur gesamten Belegung des Platzes und ihrer gestalterischen Integration innerhalb des Campingplatzes aus der Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege nicht unmittelbar negativ in Erscheinung.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorhandene Vegetation weist keine mittleren bis hohen ökologischen Wertigkeiten auf. Der von der 1. Änderung betroffene Teilbereich des Campingplatzes ist überwiegend auf nicht mit Großbäumen überstandenen Flächen errichtet worden. Der Ursprungsbebauungsplan trifft hinsichtlich der inneren Durchgrünung des Plangebietes keine Aussagen. Somit ist die landschaftsgerechte Durchgrünung des Plangebietes nur unzureichend bzw. in einer für ältere Campingplätze eher typischen Weise erfolgt.

Die im Ursprungsbebauungsplan an der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im nördlichen und westlichen Planbereich nicht vollständig oder an einer anderen Stelle realisiert worden. Im Übergangsbereich des westlichen Plangebietes zur freien Landschaft (LSG) wurden im Ursprungsbebauungsplan, über einen 3 m breiten Grünstreifen hinaus, keine weitergehenden Festsetzungen zur landschaftlichen Integration des Campingplatzes in den angrenzenden Naturraum getroffen. Entsprechend ist in diesem Bereich lediglich eine 1 bis max. 2-reihige Bepflanzung mit überwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen worden. Der in diesem Bereich vorgesehene 10 m breite Pflanzstreifen wurde jedoch nicht realisiert. Dort befinden sich nunmehr 3 weitere Parzellen für Wohnwagen.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Bauliche Nutzung

In Anlehnung an die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 „Am Salzbach“, Gemeinde Apelern, OT Reinsdorf, festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 10 BauNVO (SO-Erholung) eine entsprechende Differenzierung festgesetzt. Um innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Zulässigkeit von Mobilheimen und der Zulässigkeit der zum dauerhaften Verbleib bestimmten Wohnwagen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird für den westlichen Teil des Plangebietes ein **Sondergebiet - Campingplatz** gem. § 10 Abs. 1 BauNVO und für die nordöstliche Parzellenreihe (nördlich der ehemaligen Planstraße E) ein **Sondergebiet - Wochenendplatz** gem. § 10 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

In § 1 der textl. Festsetzung wird in Anlehnung an die textl. Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes definiert, daß innerhalb des festgesetzten **SO-Campingplatzes** folgende Einrichtungen zulässig sind:

1. Wohnwagen und Zelte,
2. auf den überbaubaren Grundstücksflächen, die zum ordnungsgemäßen Betreiben erforderlichen baulichen Anlagen wie z. B. Wasch- und Toilettenanlagen,
3. Stellplätze (nur für PKW) für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf innerhalb des festgesetzten Campingplatzgebietes.

Durch die Übernahme dieser Festsetzung in die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“, Gemeinde Apelem, OT Reinsdorf, soll für die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches, die nicht von einer Neuordnung (Umsetzung) betroffen sind, (herkömmliche Wohnwagen, die nicht für den dauerhaften Verbleib bestimmt sind) eine bauplanungsrechtliche Standortabsicherung erfolgen.

Desweiteren soll die Festsetzung des SO-Campingplatz deutlich machen, daß dort Mobilheime oder zum dauerhaften Verbleib bestimmte Wohnwagen i. S. des „Wochenendwesens“ nicht zulässig sind.

In § 2 der textl. Festsetzungen werden die in einem **SO-Wochenendplatz** zulässigen Einrichtungen und Vorhaben definiert.

Es wird festgesetzt, daß

der im Bebauungsplan festgesetzte „Wochenendplatz“ zu Zwecken der Erholung und der Errichtung von höchstens 11 Aufstellplätzen dient. Die Größe je Aufstellplatz wird auf max. 150 qm begrenzt.

Zulässig sind:

1. Kleinwochenendhäuser (Mobilheime bis 12,5 m Länge sowie Caravans Wohnwagen) die zum dauerhaften Verbleib bestimmt sind und die Grundfläche von 40 qm nicht übersteigen). Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis zu 10 qm Grundfläche unberücksichtigt.
2. Max. 1 Stellplatz (nur für PKW) für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
3. Wohnwagen, die nicht zum dauerhaften Verbleib bestimmt sind, und Zelte, wenn sie bzgl. der Gesamtfläche des festgesetzten Wochenendplatzes untergeordnet sind (< 25 %).

Durch die räumliche und inhaltliche Definition (textl. Festsetzung) des SO-Wochenendplatz soll die erforderliche bauliche Ordnung innerhalb des „Campingplatzes“ bewirkt werden. Durch die vorgesehene Festsetzung eines SO-Wochenendplatz werden für die im SO-Campingplatz unzulässigen Mobilheime und die zum dauerhaften Verbleib bestimmten Wohnwagen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen dauerhaften Verbleib innerhalb des Campingplatzareals, jedoch an einem anderen Standort, geschaffen.

Innerhalb des so festgesetzten Wochenendplatzes soll ein in sich homogen strukturierter Bereich entstehen, der im wesentlichen durch die Größe und das Volumen der baulichen Einrichtungen und durch den stationären und dauerhaften

Charakter der (Wohn-) und Erholungsnutzung i. S. des v. g. Wochenendwesens in Erscheinung tritt.

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der innerhalb des festgesetzten SO-Wochenendplatz vorhandenen Parzellen sicherzustellen, ist hinsichtlich der Flächengröße eine untergeordnete Belegung mit Wohnwagen und Zelten, die im Campingplatzgebieten allgemein zulässig sind, als Ausnahme möglich. Bei nicht belegten Parzellen innerhalb des SO-Wochenendplatz ist somit eine wirtschaftliche Umwandlung möglich. Der Anteil von Wohnwagen und Zelten darf 25 % der im SO-Wochenendplatz vorhandenen Fläche nicht übersteigen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen i. S. von § 19 Abs. 2 ergeben sich aus der Grundfläche der Wochenendhäuser mit max. 40 qm. Diese Flächengröße ist entsprechend in § 2 der textl. Festsetzungen als Höchstgrenze für Mobilheime und für „dauerhafte“ Wohnwagen definiert (vgl. hierzu Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser / CPI-Woch-VO vom 12.04.1984 Nds. GVBl. S. 109- geändert durch Verordnung vom 05.05.1987 Nds. GVBl. S. 84). Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis zu 10 qm Grundfläche unberücksichtigt.

Die Zuordnung des festgesetzten SO-Wochenendplatz innerhalb des genannten Campingareals ist so gewählt, daß sich die entsprechenden Parzellen in einer Linie anordnen und diese in unmittelbarer Nähe zu den Sanitäreinrichtungen sowie zu den notwendigen Notzufahrten für Rettungsfahrzeuge befinden.

Im nördlichen Bereich dieses B-Planes ist eine in den räumlichen Geltungsbereich „hineinragende“ überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert worden. Diese Fläche erstreckt sich lediglich auf die dort sich anschließenden Sanitäreinrichtungen und werden daher dem SO 1 (Campingplatz) zugeordnet. Diese Festsetzung ist erforderlich, um den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung mit dem räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes zur Deckung zu bringen.

## 5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“, Gemeinde Apelern, OT Reinsdorf, wird über die L 455 erschlossen.

Das Erschließungssystem dieses Plangebietes ist aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 „Am Salzbach“ entwickelt und entspricht in wesentlichen Teilen den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bezüglich der darin vorgesehenen Verkehrsflächen. Hiervon ausgenommen sind die im nördlichen Planbereich befindlichen Planstraßen B, D, E, und F.

Die von dieser Änderung betroffenen Verkehrsflächen werden in ihrer gegenwärtigen Ausdehnung und Lage in diesem Bebauungsplan nachrichtlich als interne Verkehrsflächen dargestellt. Die vorhandenen Verkehrswege weisen eine erkennbare Breite bis zu 3,70 m auf; die interne Verkehrsflächenparzelle weist jedoch insgesamt überwiegend 4,00 m auf.

Die im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandene Feuerwehrezufahrt ist für die Erreichbarkeit des festgesetzten SO-Wochenendplatz und SO-Campingplatz erforderlich und wird in der gegenwärtigen Ausdehnung nachrichtlich aufgenommen.

Diese Anbindung an die Wegeparzelle (Flst. 54) dient jedoch nur als Notzufahrt (z. B. für Rettungsfahrzeuge). Im Einzelfall kann diese Zufahrt auch von Campingfahrzeugen genutzt werden, wenn die Zu- oder Abfahrt über die vorhandene Erschließungsstraße technisch aufwendig ist und benachbarte bzw. nachfolgende Parzellen beeinträchtigt werden könnten (Tieflader etc.).

### **Ruhender Verkehr**

In den textl. Festsetzungen ist weitergehend vorgesehen, daß innerhalb des festgesetzten SO-Wochenendplatz max. ein Stellplatz (nur für PKW) für den durch die zugelassenen Nutzung verursachten Bedarf realisiert werden kann. Etwaige Besucher oder Fremdverkehr müssen den an der Hauptzufahrt gelegenen Parkplatz nutzen.

## **5.3 Kinderspielplatz**

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 „Am Salzbach“, Gemeinde Apelern, OT Reinsdorf, im nordöstlichen Planbereich vorgesehenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist im Rahmen der Realisierung des Campingplatzes zum Teil für die Anlegung von internen Verkehrsflächen sowie für die Anlegung von weiteren Campingparzellen genutzt und umgestaltet worden. Dennoch verbleibt eine ausreichend große Grünfläche für die Realisierung eines Spielplatzes. Diese Fläche ist entsprechend als private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der auf dem Campingplatz bzw. Wochenendplatz befindlichen Kinder wird somit hinreichend Rechnung getragen.

## **5.4 Belange dem Umweltschutzes**

### **5.4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um die Belange von Natur- und Landschaft im Rahmen dieses B-Planes hinreichend zu berücksichtigen, ist ein landschaftspflegerischer Beitrag erarbeitet worden. Dieser Beitrag ist Bestandteil der Begründung dieses B-Planes und als solcher in das Kap. 5.6 „Natur- und Landschaft“ integriert worden.

### **0 Aufgabenstellung**

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatschG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatschG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen.

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“, Gemeinde Apelern, soll dort ein Sondergebiet „Campingplatz“ und ein Sondergebiet „Wochenendplatz“ räumlich

differenziert und innerhalb eines schon vorhandenen Campingplatzes festgesetzt werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser Festsetzung i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt werden, wenn derartige Beeinträchtigungen auftreten, wie diese vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Hierzu soll der vorliegende landschaftspflegerische Beitrag eine Grundlage bieten.

#### **0 Lage im Raum und naturräumliche Situation**

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“ liegt am westlichen Ortsrand des OT Reinsdorf südlich des Rackenurtweges. Das Gelände liegt im Calenberg Bergland und stößt an die östliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bückeberge“; im Norden befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

#### **0 Bestand und aktuelle Flächennutzung**

Das Plangebiet selbst wird bereits heute als Campingplatz genutzt und zeichnet sich durch intensive Nutzung und Versiegelung durch dort aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime, Anlagen zur Erschließung und bauliche Anlagen wie z. B. Wasch- und Toilettenanlagen aus.

#### **0 Planerische Vorgaben**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 „Am Salzbach“, Gemeinde Apelern, setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet „Campingplatz“ fest. Die südliche Fortsetzung des Plangebietes ist ebenfalls als Sondergebiet „Campingplatz“ festgesetzt.

Im Westen wird ein Gebiet mit besonderem Status im Hinblick auf die Sicherung der Naturraumpotentiale des Landschaftsschutzgebietes (Bückeberge) durch die Planung seitlich tangiert.

#### **0 Beurteilung des Beitrages des Planungsraumes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes**

##### **- Bereich Boden**

Aufgrund des Baues der Erschließungswege und des Errichtens von Nebenanlagen zeigt der Boden eine starke anthropogene Veränderung auf.

##### **- Bereich Wasser**

Im Plangebiet sind keine dauerhaften Stillgewässer zu verzeichnen. Am Ostrand verläuft jedoch ein etwa 2 m breiter Graben, dessen Sohle bis zu 1,5 m unter der anstehenden Bodenoberfläche liegt. Der Graben weist eine naturnahe Ausformung

auf, ist in den Randbereichen mit Binsen bewachsen und war z. Z. der Kartierung wasserführend.

- Bereich Klima und Luft

Aufgrund relativ unbelasteten klimatischen und lufthygienischen Situation im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes „Bückeberge“ besitzt das Plangebiet insgesamt nur eine untergeordnete lufthygienische Ausgleichsfunktion für den Ortsteil Reinsdorf.

- Bereich Arten- und Biotopschutz

Im Planungsgebiet sind bei der Kartierung, die im Zuge dieses Beitrages durchgeführt wurden, keine Vorkommen von bedrohten oder seltenen Arten oder Biotopen von regionaler oder überregionaler Bedeutung ermittelt worden. Nur im Bereich des Grabens sind mit dem Bestand von Binsen an den Rändern zu schützende Biotope von örtlicher Bedeutung festgestellt worden. Die Versiegelung im Bereich der Erschließungswege bzw. durch die dauerhafte Aufstellung von Wohnwagen lassen nicht erwarten, daß das Planungsgebiet eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz einnehmen wird; die intensive Nutzung der Fläche und die Anpflanzung von standortuntypischen Koniferen (vor allem Fichten und Lebensbäume) lassen nur wenig Spielraum zur Entwicklung von wildlebenden Tieren und Pflanzen, so daß auf eine eingehendere Untersuchung im Hinblick auf faunistische oder vegetationskundliche Besonderheiten im Rahmen dieses Beitrages verzichtet werden kann.

Das Potential des Planungsraumes im Hinblick auf Arten- und Biotopenschutz liegt vorwiegend in seiner Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Teillebensraum und Nahrungsgebiet für verschiedene Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

- Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Planungsgebiet weist weder im Bereich Naturnähe noch im Bereich Vielfalt an Formen, Farben oder Strukturen, noch im Bereich besonders identitätsbildender Elemente eine hohe Wertigkeit auf. Es besteht vielmehr aufgrund der Situation am Nord- und Nordwestrand des Planungsgebietes, wo der bestehende Campingplatz als Ortsrand von Reinsdorf nur unzureichend bzw. landschaftsuntypisch eingegrünt ist und damit einen landschaftsästhetisch unbefriedigenden Übergang zur freien Landschaft bildet, eine erhebliche Vorbelastung, so daß dem Planungsgebiet im Hinblick auf das Landschaftsbild nur eine geringe Bedeutung zukommt.

Die Erholungseignung des Gebietes liegt in seiner Bedeutung als Campingplatz; der jedoch aufgrund der hohen Anzahl von Dauercampingplätzen nur von einem kleinen Personenkreis genutzt werden kann.

- Bereich nachhaltige Sicherung der Naturgüter

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet für die Wassergewinnung.

## 0 Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch das geplante Sondergebiet

In Folge der Ausweisung eines Sondergebietes und der Festsetzung von Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu rechnen. Da der Campingplatz auf der Fläche bereits vorhanden ist und die B-Plan-Änderung lediglich dazu beitragen soll diesen zu ordnen und zur freien Landschaft hin ortstypisch einzugrünen, führt die geplante Veränderung jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, d. h. es wird mit dem Bebauungsplan kein Eingriff gem. § 8 BNatschG vorbereitet.

### - Bereich Boden, Wasser, Luft

Im Bereich Klima und Luft sind die Beeinträchtigungen nur von geringer Bedeutung, da der Campingplatz in einem nahezu unbelasteten Bereich liegt.

### - Bereich Arten und Biotopschutz

Aufgrund der relativ geringen Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz ist mit einer störenden Auswirkungen in diesem Teilbereich des Naturhaushaltes nicht zu rechnen. Um den mit Binsen umgebenden Graben nicht zu beeinträchtigen, wurde er in die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft integriert.

### - Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung

Durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand ist es von weither einsehbar. Der Campingplatz trägt bisher, hinsichtlich der unzureichenden Eingrünung am Nordrand und Westrand, zu einer Störung des Ortsrandes bei. Durch eine Festsetzung von landschaftstypischen Baum- und Strauchpflanzungen in den Randbereichen soll der Übergang zur freien Landschaft verbessert werden.

## 0 Planerische Maßnahmen

### - Festsetzungen von randlichen Pflanzstreifen

Eine verbesserte Einfügung des Campingplatzes in die Landschaft soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

Am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes ist zwischen dem vorhandenen Weg und dem Campingplatz ein mind. 5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen. Eine ca. 3 m breite Gehölzreihe soll in Ergänzung zu dieser Ortsrandeingrünung westlich davon festgesetzt werden. Ein etwa 10 m breiter Streifen, der dem Landschaftsschutzgebiet zugewandt ist, soll eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauGB erfahren, um hier eine Einbindung des Campingplatzes zum unbesiedelten Bereich wirksam erreichen zu können. Durch diese Festsetzung soll zudem eine erkennbare Zuordnung dieses Grünstreifens zur freien Landschaft erreicht und gleichzeitig die ökologische

Wirksamkeit (ungestörte Artenwanderungsbewegungen) gestärkt werden; auch hier ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen nach obigen Angaben vorgesehen.

- Festsetzung einer Streuobstwiese

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1) ist eine Streuobstwiese mit Obstsorten (siehe Anlage 1) anzulegen.

- Ersatz landschaftsuntypischer Gehölze

Die in den vorhandenen Gehölzstreifen gepflanzten Fichten und anderen ortsuntypischer Koniferen sind durch Laubbgehölze siehe Anhang 1 zu ersetzen.

- Gestaltung der privaten Grünfläche

Auf der das Plangebiet im Norden begrenzenden privaten Grünfläche ist je 150 qm Fläche ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 8-10 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## 5.4.2. Belange des Immissionsschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Belange des Immissionsschutzes nehmen bei dieser Bauleitplanung eine untergeordnete Rolle ein, da es sich um eine Bestandsüberplanung eines bestehenden Campingplatz handelt. Eine Ausdehnung des Campingplatzes bzw. Wochenendplatzes in die angrenzenden freie Feldmark ist nicht beabsichtigt.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß von der umliegenden freien Feldmark und den darin befindlichen landwirtschaftlichen Flächen (Acker) keine störenden Einflüsse auf den Camping- bzw. Wochenendplatz ausgehen, die als Nutzungskonflikt angesehen werden könnten.

## 5.4.3 Altablagerung

Die Gemeinde Apelem bzw. Samtgemeinde Rodenberg hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnisse von etwaig im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierte Betriebsflächen; eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entfällt daher. Der StAWA Hildesheim hat in seiner Stellungnahme ebenfalls darauf hingewiesen, daß innerhalb des B-Planes Nr. 3, 1. Änderung, keine Hinweise auf Altlasten bzw. -verdachtsflächen vorliegen.

## 6. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca. 30.030,00 m<sup>2</sup>.

Sondergebiet	
- Campingplatz	22.367,00 m <sup>2</sup>
- Wochenendplatz	2.753,00 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	1.369,00 m <sup>2</sup>
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz	576,00 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
NG 1	1.266,00 m <sup>2</sup>
NG 2	1.699,00 m <sup>2</sup>

---

**Summe der Plangebietsflächen** **30.030,00 m<sup>2</sup>**

## 7. Durchführung des B-Planes

### 7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahme sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die erforderlichen Verkehrsflächen sind vorhanden. Die im räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes gelegenen Flächen befinden sich im Besitz des Campingplatzbetreibers.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

#### Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Reinsdorf, Gemeinde Apelem, ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Rodenberg angeschlossen. Die für die geordnete Entsorgung benötigten Sanitäreinrichtungen sind auf dem Campingplatz vorhanden.

#### Oberflächenentwässerung

Das auf den einzelnen Grundstücksflächen (Parzellen) anfallende Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht. Das auf den Dachflächen der schon realisierten Sanitäranlagen anfallende Regenwasser wird über die vorhandenen Leitungen an die nächste Vorflut abgegeben.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an die vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Schaumburg sichergestellt. Die an das Grundstück des Campingplatzes heranreichenden und vorhandenen Leitungen gewährleisten einen hinreichenden Brandschutz. Eine Ausdehnung des Campingplatzes ist nicht beabsichtigt.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg

### **Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt das Energieversorgungsunternehmen Wesertal.

### **Post- und Fernmeldewesen**

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Bundespost angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, Postfach 9012, 30001 Hannover, Dienststelle PIL; Tel. 0511/ 677-6945 mindestens 9 Monat vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

## **7.3 Kosten für die Gemeinde**

Der Gemeinde Apelem entstehen zur Realisierung des B-Planes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.

## 8. Abwägung

- **Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange-**
- **Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Die Stellungnahme des **Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg** zielte darauf ab, die jetzige Versorgungssituation zu beschreiben. Das Plangebiet wird über das Grundstück „Rackenurt 5“ mit Trinkwasser versorgt. Der Wasserverbrauch über den „1 ½“ Hausanschluß betrug gemäß Ablesung in 1994 1.488,00 cbm.

Inwieweit der Brandschutz gewährleistet sei, entzieht sich der Kenntnis des WBV. Die Löschwassersicherstellung sei im übrigen hoheitliche Aufgabe der Samtgemeinde Rodenberg.

### Abwägung:

Da es sich bei dieser 1. Änderung des B-Planes lediglich um eine weitergehende Differenzierung eines schon vorhandenen SO-Gebietes handelt, sind über den Bestand hinausgehende Regelungen hinsichtlich der Bereitstellung einer ausreichenden Trink- und Löschwasserversorgung nicht zu treffen. Die Belange der ausreichenden Trink- und Löschwasserversorgung sind nicht unmittelbar Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Nach Auskunft der Samtgemeinde Rodenberg kann vor dem Grundstück des hier in Rede stehenden Campingplatzes der Grundschutz der Löschwasserversorgung (800 l/min) bereitgestellt werden.

Das **Elektrizitätswerk Wesertal** hat zur allgemeinen Information die im Plangebiet befindlichen 30 kV-Erdkabelleitungen farblich eingetragen. Auf diese Leitungen soll Rücksicht genommen werden.

### Abwägung:

Die v. g. 30 kV-Erdkabelleitung tangiert nicht den räumlichen Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung. Eine nachrichtliche Darstellung ist nicht erforderlich.

Seitens des **Amtes für Agrarstruktur, Hannover**, wurde auf die Bedeutung des Weges „Hoher Kamp“ für die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen. Der außerhalb des Planungsgebietes gelegene Weg soll nicht mit Quell- und Zielverkehr belastet werden.

### Abwägung:

Der das Plangebiet im Westen begrenzende Weg „Hoher Kamp“ dient nicht der Erschließung des vorhandenen Campingplatzes; diese erfolgt über die Reinsdorfer Straße (L 454). Der Weg „Hoher Kamp“ wird auch nicht von der Nutzung des Campingplatzes beeinträchtigt. Darüber hinaus sei auch darauf hingewiesen, daß im zentralen Eingangsbereich dieses Campingplatzes genügend Parkplätze für Gäste und Besucher vorgehalten werden. Verkehrsbehördliche Maßnahmen, die Einfluß auf

die Nutzbarkeit des Weges „Hoher Kamp“ nehmen könnten, sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Salzbach“ wurden seitens des **Staatliches Forstamt Rinteln** erhebliche Bedenken vorgebracht. Es wurde anerkannt, daß versucht worden ist, den Fehlentwicklungen nach Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes von 1976 entgegenzuwirken, in dem z. B. ein 10 m breiter Pflanzstreifen zur Abgrenzung des Campingplatzes vorgesehen war, aber nicht realisiert wurde und nun im Änderungsverfahren ergänzt werden soll.

Auch das Bestreben, eine grundsätzliche Neuordnung der unterschiedlichsten Nutzungen (vom einfachen Zelt bis zum „Einfamilienhaus“ mit quasi Dauerwohnsitz) herbeizuführen, wurde begrüßt. Andererseits ließe sich nicht verleugnen, daß seit Anlage des Campingplatzes im Jahre 1976 Entwicklungen stattgefunden haben, die mit der bisherigen Zweckbestimmung laut Genehmigungsverfahren nicht in Einklang zu bringen seien.

Neben flächenweiser Versiegelung (z. B. Asphaltierungen der Wege und einzelner Zeltplätze mit Betonplatten und Fundamente) seien Dauereinrichtungen von Nutzgartenanlagen sowie Blumenbeeten entstanden, die darauf hindeuten würden, daß die „Zeltplatz-Benutzer“ hier Dauereinrichtungen geschaffen haben, die einen ständigen Wohnsitz ermöglichen.

Es sei davon auszugehen, daß die geplanten Ausweisungen von Teilen der Fläche zur Errichtung von Häusern mit „Wochenendhaus-Charakter“ diese illegale Entwicklung nachträglich sanktionieren wird und zwangsläufig auf eine Umfunktionierung zu einem Bebauungsgebiet hinsteuert, die zu einer Zersiedlung der bisher intakten und hochwertigen Landschaft führt.

Es wurde daher vorgeschlagen, ein klares Konzept mit eindeutiger Definition hinsichtlich der erlaubten Nutzungen und Ausstattungen zu entwickeln, das bisherige Fehlentwicklungen - von der Anpflanzungen exotischer Koniferen bis zur Aufstellung von Gartenzwerge aus fernöstlicher Produktion - verhindert.

Andererseits wurde es als außerordentlich nachteilig angesehen, wenn überaus häßliche Kombinationen zwischen Wohnwagen -Vor- und Seitenzelten - entstehen, die nur dazu dienen, den mobilen Charakter der Objekte zu erhalten und die tatsächlichen Gegebenheiten zu verschleiern, wobei es erheblicher Aufwendungen bedürfe, sie wieder zu beseitigen (teilweise nur noch per Auto-Kran machbar).

Es ist die Frage aufgeworfen worden, warum nicht konsequenterweise auf die Ausweisung eines echten Wochenendgebietes mit der Landschaft angepaßten Gebäuden hingewirkt wurde, für das dann allerdings ein ordnungsgemäßes Planfeststellungsverfahren erforderlich wäre?

#### **Abwägung:**

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Pläne Nr. 3 „Am Salzbach“, OT Reinsdorf, Gemeinde Apelem, sollen die sich aus dem geänderten Freizeitverhalten ergebenden Bedürfnisse der Campingplatznutzer einerseits mit den Anforderungen des Bauplanungsrechts andererseits in Einklang gebracht werden.

Auf der Grundlage der gegenwärtigen städtebaulichen Situation wird nunmehr die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“ betrieben. Dabei fällt es in das Ermessen und in die Planungshoheit der Gemeinde, die vorhandene städtebauliche Situation als Kennzeichen eines sich in der Vergangenheit veränderten Erholungs- und Freizeitverhaltens - bei Wahrung der besonderen Zweckbestimmung „Campingplatz“ - zu akzeptieren.

Nach örtlicher und bauaufsichtlicher Prüfung kann festgestellt werden, daß mehr als 90 % der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser 1. Änderung befindlichen baulichen Anlagen mit dem festgesetzten SO-Gebiet „Campingplatz“ vereinbar sind. Der Ursprungsbebauungsplan trifft auch keine weiteren Festsetzungen zur baulichen Gestaltung oder inneren Durchgrünung des Plangebietes.

Bei Berücksichtigung der mit der 1. Änderung dieses B-Planes beabsichtigten Gliederung des festgesetzten SO-Gebietes in ein unverändertes SO-1-Gebiet (Zweckbestimmung Campingplatz) und in ein SO-2-Gebiet (Zweckbestimmung Wochenendplatz) soll eine plangebietsinterne und städtebauliche Ordnung dauerhaft vorgenommen werden. Die zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorhandenen Mobilheime, die im Vergleich zur Anzahl der übrigen Wohnwagen eine untergeordnete Rolle einnehmen und nicht mit der Zweckbestimmung Campingplatz vereinbar sind, sollen in einem gut erschlossenen Bereich zusammengefaßt und nachträglich sanktioniert werden. Der hierfür erforderliche Wochenendplatz ist den vorhandenen Notzufahrten sowie den vorhandenen Sanitäranlagen räumlich zugeordnet worden. Damit der städtebauliche Gesamtcharakter eines Campingplatzes gewahrt bleibt, soll nur ein untergeordneter Teil als Wochenendplatz ausgewiesen werden.

Auf dieser zukünftigen bauplanungsrechtlichen Grundlage ist hinsichtlich der baulichen Entwicklung ein eindeutiges städtebauliches Konzept gegeben. Durch die weitergehende plangebietsinterne Festsetzung von Flächen von Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern würde im Vergleich zur gegenwärtigen Situation eine neue Aufstellung und Zuordnung der Stellplätze und Verkehrswege erforderlich. Einzelbäume (mittel- oder großkronige) würden zusätzlich zur Verschattung der einzelnen Stellplätze beitragen und somit u. U. den Erholungswert mindern. Dies ist jedoch nicht Ziel dieser ersten Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“.

Die erforderliche Eingrünung des gesamten Sondergebietes wird im Bereich der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze durch die Festsetzung ausreichender Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie umfangreicher privater und öffentlicher Grünflächen vorgesehen. Da das gegliederte SO 2-Gebiet (Wochenendplatz) nur auf einen flächenmäßig untergeordneten Teil des gesamten „Campingplatzes“ festgesetzt ist, kann nicht von einer Entwicklung zu einem Wochenendhausgebiet ausgegangen werden. Der Begriff Wochenendplatz läßt die Errichtung von Kleinwochenendhäuser zu.

Der Begriff Kleinwochenendhäuser ist in § 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen definiert. Daraus kann entnommen werden, daß die Einrichtung von Wochenendhäusern unzulässig ist.

Auf der Grundlage vorhandener Blumenbeete als „Kennzeichnung eines Nutzgartens“ kann noch nicht auf eine „Dauereinrichtung“ im baurechtlichen Sinne (zum dauerhaften Verbleib bestimmte bauliche Anlagen) geschlossen werden. Desweiteren ist nicht davon auszugehen, daß auf Grund der beabsichtigten Gliederung des SO-Gebietes Häuser errichtet werden, die den Charakter eines Wochenendhausgebietes erzeugen. Zum besseren Verständnis sei an dieser Stelle noch einmal die Definition

eines Wochenendplatzgebietes nach Fickert/Fieseler Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 7. Auflage, aufgeführt:

„Wochendplätze sind begrifflich Plätze, die - auf Dauer angelegt, ausschließlich zum dauerhaften Aufstellen oder Errichten der in Wochenendplatzgebieten zulässigen oder zulassungsfähigen Anlagen und Nutzungen dienen und die während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden..... Wochendplatzgebiete gehören zu den SO-Gebieten, die der Erholung dienen, wenn gleich sie in der beispielhaften Aufzählung des § 10 Abs. 1 nicht aufgeführt sind. Sie sind, wie die Wochenendhausgebiete (und gleichfalls die Campingplatzgebiete), Baugebiete. Nach ihrer Zweckbestimmung und dem Gebietscharakter sind Wochenendplatzgebiete zwischen Wochenendhausgebieten und Campingplatzgebieten einzuordnen.

Wochenedplätze und Camping- und Zeltplätze werden nicht selten im räumlichen Zusammenhang errichtet“.

Es sei darauf hingewiesen, daß die subjektive Einschätzung von Geschmacksrichtungen hinsichtlich der Gestaltung der jeweiligen Stellplätze in Bezug auf Gartenzwerge o. ä., bzw. Vor- oder Seitenzelten nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind.

Für die Definition der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung ist gemäß Baugesetzbuch das Instrument des Bebauungsplanes vorgesehen. Ein Planfeststellungsverfahren findet hier keine Anwendung.

Aus den Themenbereichen **Wasserversorgung, Abfallbeseitigung und Oberflächenentwässerung** wurden seitens des **Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall Hildesheim** keine Bedenken und Hinweise vorgebracht.

Von Seiten der **Abfallwirtschaft** (Altlasten) sind allgemeine Hinweise und Empfehlungen vorgetragen worden, die auf die Berücksichtigung der zuständigen Unteren Wasser- und Abfallbehörde abzielen. Dem StAWA Hildesheim sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen gem. § 31 NAbfG gemeldet bzw. bekannt geworden

#### **Abwägung:**

In der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 wurde der Hinweis aufgenommen, daß der Gemeinde Apelern bzw. der Samtgemeinde Rodenberg keine Kenntnisse von etwaigen im Plangebiet vorhandenen Altablagerungen oder kontaminierte Betriebsflächen vorliegen. Es wird weitergehend der Hinweis aufgenommen, daß auch dem StAWA Hildesheim keine Hinweise auf Altlasten bzw. -verdachtsflächen innerhalb dieses Plangebietes vorliegen.

Aus der Sicht des **Amtes für Zivil- und Katastrophenschutz** bezüglich des Brandschutzes wurde darauf hingewiesen, daß bei Aufstellung des o. g. B-Planes auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwassersentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen. Die Samtgemeinde Rodenberg hat gemäß den § 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.02.1984, die lt. § 42 NBauO für die Erteilung der Baugenehmigung erforderlichen Löschwasserversorgung sicherzustellen. Weiterhin sind Einzelheiten zu technischen Regelwerten und DIN-Normen vorgetragen worden, die im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen sind.

#### **Abwägung:**

Die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes und insbesondere die Belange des Brandschutzes hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Anordnung von Hydranten im öffentlichen Straßenraum u. a. sind nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens. Bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung handelt es sich um die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“, Gemeinde Apelern. Die 1. Änderung erstreckt sich mit seinem räumlichen Geltungsbereich auf die Flächen des schon vorhandenen Campingplatzes einschl. der Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Nach Auskunft der Samtgemeinde Rodenberg erfüllt der vorhandene Campingplatz mit seinen jeweiligen Ausstattungsmerkmalen u. a. auch die Anforderungen des Katastrophenschutzes und insbesondere die des Brandschutzes.

Die genannte CPI-Woch-VO ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern findet im Rahmen der konkreten Ausformung und Planung eines Campingplatzes unter anderem Anwendung. Die Einhaltung dieser Verordnung ist Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung. Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß der § 4 der CPI-Woch-VO „Zufahrten und Fahrwege“ berücksichtigt wird.

Gegenüber der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“ der Gemeinde Apelern wurden aus der Sicht des **Naturschutzes** und der **Landespflege** Bedenken vorgetragen.

Diese Bedenken richteten sich nicht gegen die Einrichtung von höchstens 11 Wochenendplätzen, sondern sind wie folgt begründet worden:

In der genehmigten Fassung des B-Planes Nr. 3 aus dem Jahre 1974 wurden für den Bereich der jetzigen 1. Änderung auf der gesamten Länge der Plangebietsgrenzen im Westen, Norden und Osten jeweils 10 m breite Pflanzstreifen festgesetzt. Die Notwendigkeit dieser Abgrenzung eines intensiv genutzten Raumes gegenüber der freien Feldmark bzw. jenem zur Erholung dienenden Raum wurde bereits 1974 erkannt und dementsprechend festgesetzt. Über diese Notwendigkeit hinausgehende Festsetzungen wurden ausdrücklich begrüßt, jedoch sind die bereits im verbindlichen B-Plan bestehenden 10 m breiten Pflanzstreifen in die 1. Änderung des B-Planes zu übernehmen und bezüglich Pflanzenarten, Pflanzenqualitäten und Realisierungszeitraum zu detaillieren.

Im Schreiben des Regierungspräsidenten in Hannover zur Genehmigung des B-Planes Nr. 3 aus dem Jahre 1974 wurde auf die Erforderlichkeit hingewiesen, das gesamte Plangebiet zum Gegenstand örtlicher Bauvorschriften gem. der Nds. Bauordnung zu machen. In die vorliegende 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 sollte die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschriften einbezogen werden, wie auch weitergehende Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes. Hierdurch soll ein weitgehend harmonisches Einfügen des überplanten Gebietes gegenüber dem Erholungsraum gewährleistet werden.

Sofern die privaten Grünflächen einen Beitrag zur positiven Gestaltung des Landschaftsbildes bzw. zum Naturhaushalt beitragen, wären entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung und Nutzung dieser Flächen sinnvoll.

Der südliche Teil des ursprünglichen B-Planes Nr. 3 wurde durch den Regierungspräsidenten in Hannover 1974 bezüglich der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ausdrücklich aus der Genehmigung ausgenommen. Dem vorliegenden CIR-Luftbild sei im Südwesten, außerhalb des genehmigten B-Planes Nr. 3 eine Nutzung zu entnehmen. Es wurde angeregt, diese Problematik im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes zu lösen.

#### **Abwägung:**

Um die Belange von Natur und Landschaft auch bei Berücksichtigung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes im Rahmen dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 zu beachten, ist neben einer durchgeführten Bestandsaufnahme auch eine Bestandsbewertung der vorhandenen Biotoptypen durchgeführt worden. Diese Untersuchung ist Bestandteil der Begründung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“.

Um die Belange von Natur und Landschaft hinreichend zu berücksichtigen, werden die im Ursprungsbebauungsplan im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzten 10 m breiten Pflanzstreifen nunmehr als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt und hinsichtlich der Pflanzdichte und Pflanzenauswahl textlich näher definiert. Im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze wird die gegenwärtige räumliche Ausdehnung der vorhandenen Vegetationsbestände berücksichtigt und in Richtung Ortslage, im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan, deutlich aufgeweitet und vergrößert.

Einerseits werden durch die in diesem Bereich des Plangebietes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft die tatsächlich verfügbaren Flächen aufgegriffen und im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entwickelt, wodurch auch ein landschaftsgerechter Übergang des Siedlungsbereiches zur freien Feldmark gewährleistet wird. Andererseits werden Flächen, die bislang im Ursprungsbebauungsplan als Sondergebiet „Campingplatz“ festgesetzt sind, nunmehr in „Kompensationsflächen“ umgewandelt und einem baulichen Eingriff dauerhaft entzogen. Bei Berücksichtigung der im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Pflanzstreifen (fehlende textliche Festsetzungen) ist festzustellen, daß durch die nunmehr vorgesehenen Pflanzmaßnahmen und Artenauswahl auch bei zum Teil in der Breite reduzierten Pflanzstreifen insgesamt das Einfügen des Sondergebietes (SO-1 und SO2) in die umgebende Landschaft gewährleistet wird.

Nach nunmehr 21 Jahren nach Genehmigung des B-Planes Nr. 3 durch den Regierungspräsidenten in Hannover hat sich ein Campingplatz entsprechend den konkreten Freizeit- und Erholungsbedürfnissen der Nutzer entwickelt. Der vorhandene Campingplatz wird, wie viele seiner Generation, durch eher typische Wohnwagen einschl. der Vorzelte und Gestaltung der Außenbereiche geprägt und ist somit Ausdruck des sich in der Vergangenheit im Bereich Freizeit und Erholung vollzogenen Wertewandels. Die Nutzer dieser Einrichtung sind, bis auf wenige Ausnahmen, Dauercamper, die sich mit den vollzogenen Veränderungsprozessen unmittelbar identifizieren. Dieser Teil der Erholungssuchenden nutzt durch die Möglichkeit der Gestaltung seines Dauerplatzes die ihm durch privatrechtliche Verträge zugebilligte individuelle Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit, die ihren Ausdruck in der individuellen Gestaltung eines Stellplatzes findet und mit der Zweckbestimmung des Campingplatzes vereinbar ist, soll im Rahmen dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 nicht durch weitergehende Festsetzungen (Gestaltung von baulichen Anlagen sowie von Außen- und Freiräumen der jeweiligen Stellplätze) eingeschränkt werden.

Die festgesetzten privaten Grünflächen werden hinsichtlich ihrer Gestaltung (Anpflanzungen) näher definiert. Es wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, daß die 200 qm private Grünfläche ein Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Der Stammumfang muß mindestens 8 - 10 cm betragen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“ erstreckt sich lediglich auf den nördlichen Teilbereich des schon vorhandenen Campingplatzes und umfaßt auch nur diejenigen Flächen, die im Rahmen der vorgenommenen Gliederung des SO-Gebietes Campingplatz für die Neuordnung erforderlich sind. Die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 gelegene und oben genannte Nutzung ist nicht Gegenstand dieser B-Plan-Änderung. Diese Nutzung soll auch nicht im Rahmen dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 erfaßt bzw. sanktioniert werden. Falls es sich um eine baurechtlich nicht genehmigte bauliche Anlage handelt, ist im Wege der bauaufsichtlichen Prüfung der genaue Sachverhalt zu ermitteln und gegebenenfalls die notwendigen baurichtlichen Maßnahmen einzuleiten.

Laut Bauordnungsamt sei § 4 der CPI-Woch-VO v. 05. Mai 1987 hinsichtlich der Zufahrt und inneren Fahrwege zu beachten.

#### **Abwägung:**

Die genannte CPI-Woch-VO ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern findet im Rahmen der konkreten Ausformung und Planung eines Campingplatzes unter anderem Anwendung. Die Einhaltung dieser Verordnung ist Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung. Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß das mit dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 beabsichtigte städtebauliche Konzept die Regelungen des § 4 der CPI-Woch-VO berücksichtigt und zuläßt.

Gegen die mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“ geplante Änderung eines Teilbereiches des nördlichen Campingplatzgebietes in ein „Sondergebiet-Wochenendplatzgebiet“ wurden in **regionalplanerischer Hinsicht** keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Mit zunehmender Freizeit und höhere Mobilität breiter Bevölkerungsgruppen gewinnen die Erholung außerhalb Freizeitaltgestaltung als raumrelevante Nutzung an Bedeutung. Nach den Zielen der Raumordnung sind im Umfeld von Siedlungsbereichen die natürlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Naherholung so zu sichern und -soweit erforderlich - umweltverträglich so zu entwickeln, daß sie die Lebensbedingungen der Bevölkerung in der Region verbessern, die ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und den Erholungs- und Erlebniswert der Kulturlandschaft erhalten (LROP Nds., Abschr. C 3.8-03 „Erholung, Freizeit“).

Mit der geplanten Festsetzung eines Wochenendplatzgebietes für höchstens 11 Kleinwochenendhäusern in der Form von Mobilheimen und Wohnwagen, die zum dauernden Verbleib bestimmt sind, würde ein dem Bedarf gerecht werdendes ergänzendes Angebot der Erholungsnutzung geplant, das den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

#### **Abwägung:**

Die durch zunehmende Freizeit entstehende Bereitschaft zu höherer Mobilität soll insbesondere im Bereich des Campingwesens auch regional berücksichtigt werden. Die damit verbundenen steigenden Ansprüche an die individuelle Freizeitaltgestaltung soll auch durch die Bereitstellung eines Wochenendplatzgebietes innerhalb des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“ durch die 1. Änderung berücksichtigt werden.

Aus der Sicht des **Planungsamtes** wurden zur o. g. Planung folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. Im § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen sei der Text wie folgt zu berichtigen:  
„ordnungsgemäß Betreiben erforderlichen baulichen Anlagen.....“
2. Über die im § 2 Abs. 2 Nr. 3 der textlichen Festsetzungen vorgesehenen Ausnahmen müßte von Seiten der Gemeinde nochmals überlegt und entschieden werden. Von Seiten des Landkreises sei zu fordern, daß das Wort „Wohnungen“ in „Kleinwochenendhäuser“ geändert wird. Auch sollte der zum Vorhaben gehörende Wochenendplatz eingefügt werden, von dem im Ausnahmefall < 25 % überbaut werden darf. Zusätzlich zu den „< 25 %“ ist es erforderlich, eine maximale Größe festzulegen, da die Größe des zum Vorhabengehörenden Wochenendplatzes eine unbestimmte Größe ist.
3. Die beabsichtigte örtliche Bauvorschrift über Gestaltung fehlt bisher in den Planungsunterlagen. Sie sollte jedoch in die Planung aufgenommen werden.
4. Die Plangebietsgrenzen der Änderung sollte im Nord-Osten deckungsleich mit der Grenze des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

### Abwägung zu 1.:

Der § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzung ist entsprechend korrigiert worden. Der Text „ordnungsgemäß Betreiben erforderlichen baulichen Anlagen.....“ ist eingefügt worden.

### Abwägung zu 2.:

Der § 2 Abs. 2 Nr. 3 ist wie folgt geändert worden:

„Wohnwagen und Zelte, wenn sie im Verhältnis zu der Gesamtfläche des festgesetzten Wochenplatzes untergeordnet sind (< 25 %).“

Der Begriff Wohnungen ist in Wohnwagen, die nicht zum dauerhaften Verbleib bestimmt sind, geändert worden. Der Begriff Kleinwochenendhäuser ist nicht Bestandteil der Ausnahmeregelung des § 2 Abs. 2 Nr. 3, da diese schon allgemein zulässig sind (gem. § 2 Abs. 1 der textlichen Festsetzung).

Der Begriff des Wochenendplatzes ist nicht mit dem Begriff „Aufstellplatz“ identisch. Vielmehr stellt der Begriff Wochenendplatz die Hauptnutzungsart, z. B. wie Campingplatz dar.

Der 25%ige Anteil des in § 2 Abs. 2 Nr. 3 der textlichen Festsetzung definierten Ausnahmeregelung muß im B-Plan nicht zwingend innerhalb des festgesetzten Wochenplatzes lokalisiert werden, da sich derartige „Nutzungslücken“ aufgrund der nicht auszuschließenden Fluktuation innerhalb des Wochenendplatzes ergeben können. Diese sporadisch oder saisonal bedingten und ungenutzten Aufstellplätze können somit öfter für Wohnwagen und Zelt i. S. des § 2 Nr. 3 wirtschaftlich genutzt werden.

### Abwägung zu 3.:

Ziel der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“, OT Reinsdorf, Gemeinde Apelern, ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Zulassung von Kleinwochenendhäusern bei gleichzeitiger Gliederung des gesamten „Campingplatzes“. Über die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 hinaus, sollen keine weitergehenden Gestaltungsvorschriften Bestandteil der 1. Änderung werden. Weitergehende Gestaltungsvorschriften würden nicht nur mittelbar die bauliche Gestaltung des Platzes beeinflussen, sondern sich auch auf die Zusammensetzung der Nutzer des Campingplatzes, die durch ihre individuelle Gestaltung das Erscheinungsbild des gegenwärtigen Campingplatzes geprägt haben, auswirken. Derartige Veränderungen, die unter anderem durch weitergehende Gestaltungsvorschriften ausgelöst und die sozio-kulturelle Zusammensetzung des Campingplatzes in seiner Funktion als Freizeit- und Erholungseinrichtung stören könnten, sollen vermieden werden.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den planerischen Grundsatz der Gleichbehandlung hinzuweisen, da die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung dann für das gesamte Plangebiet entwickelt werden müßten. Dies ist jedoch nicht beabsichtigt. Ebenfalls ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Bei Berücksichtigungen dessen, daß der hier überplante Teilbereich des Campingplatzes vollständig entwickelt ist und überwiegend Dauercamper dazu beitragen, daß sich das

interne bauliche Umfeld nicht kurzfristig ändert, würden örtliche Bauvorschriften in einem überschaubaren „Realisierungszeitraum“ des B-Planes nahezu „leerlaufen“ und daher als ein unverhältnismäßiges Gestaltungselement zu bezeichnen seien. Auf das Gebot der planerischen Zurückstellung sei in diesem Zusammenhang nur kurz eingegangen.

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung würden auch aufgrund des sehr langen Realisierungs- bzw. Wirkungszeitraumes der Festsetzungen (ÖBV) und bei Berücksichtigung des vorhandenen Campingplatzbestandes nicht unmittelbar mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar sein.

Aus den vorgenannten Gründen ist auf die nachträgliche Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung verzichtet worden.

#### **Abwägung zu 4.:**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes zur Deckung gebracht worden.

## - Ergebnis der öffentlichen Auslegung -

Aus den Themenbereichen **Wasserversorgung, Abfallbeseitigung und Oberflächenentwässerung** wurden seitens des **Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall Hildesheim** keine Bedenken und Hinweise vorgebracht.

Von Seiten der **Abfallwirtschaft** (Altlasten) sind wiederholt allgemeine Hinweise und Empfehlungen vorgetragen worden, die auf die Berücksichtigung der zuständigen Unteren Wasser- und Abfallbehörde abzielen. Dem StAWA Hildesheim sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen gem. § 31 NAbfG gemeldet bzw. bekannt geworden

### **Abwägung:**

Auf die Abwägung zur erstmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange StAWA Hildesheim wird verwiesen.

Unter Hintenanstellung der geäußerten erheblichen Bedenken wurde seitens des **Staatlichen Forstamtes Rinteln** die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“ toleriert.

Diese Bedenken seien grundsätzlicher Art, da gegenüber der verbindlichen Planung von 1976 „Fehlentwicklungen“ zugelassen wurden, die nunmehr nachträglich sanktioniert werden sollen; Beispiele die durchaus zur Nachahmung einladen können.

Zu folgenden Aussagen seien jedoch Änderungen erforderlich:

1. Textliche Festsetzungen: § 3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Im Absatz (2) ist gesagt: „Der Einsatz von organischen und anorganischen Düngemitteln und Pestiziden ist auf diesen Flächen nicht zulässig.“

Diese Aussage sei unbedingt auf die Fläche NG 1 zu erweitern, da dort der wasserführende Graben mit Binsenvegetation verläuft, der sonst erheblich geschädigt werden könnte.

2. Es wurden keine Aussagen zur Bodenversiegelung gemacht. Es wurde gefordert, daß im Gebiet SO 1 auf den Stellplätzen keinerlei Versiegelungen stattfinden und ggf. noch vorhandene beseitigt werden.
3. Im SO 2 seien nur 10 Aufstellplätze kartiert. In der textlichen Festsetzung § 2 (1) ist dagegen von „höchstens 11 Aufstellplätzen“ die Rede.

### **Abwägung zu 1.:**

Die genannte Fläche NG 1 ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. In § 3 Abs 1 ist weitergehend festgesetzt, daß die Fläche NG 1 als extensive Wiese zu unterhalten und der auf dieser Fläche vorhandene Binsenbestand und Graben dauerhaft zu schützen ist. Mit dieser Festsetzung ist

somit gleichzeitig der Ausschluß von Düngemittel und Pestiziden verbunden, da davon u. a. eine Beeinträchtigung des v.g. Binsenbestandes ausgehen könnte.

#### **Abwägung zu 2.:**

Es ist nicht Ziel dieser Bauleitplanung, die auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 „Am Salzbach“ realisierten befestigten und z. T. versiegelten Wege und Flächen zu verändern. Derartige Forderungen stehen innerhalb schon realisierter B-Pläne nicht in einem ausgewogenen wirtschaftlichen Verhältnis. Der Campingplatz „Am Salzbach“ ist im Vertrauen auf einen rechtsverbindlichen B-Plan einschl. der davon ausgehenden „Baurechte“ realisiert worden. Diese „Rechte“ sollen durch die hier in Rede stehenden 1. Änderung nicht verändert werden.

Darüber hinaus sei auch darauf hingewiesen, daß auf einem Campingplatz die Forderung nach einem absoluten Verzicht auf Versiegelung unrealistisch ist. Dies resultiert aus der Tatsache, daß durch Wohnwagen und Zelte die darunter befindlichen Böden eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht zulassen. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“ bezieht sich im wesentlichen vielmehr auf die räumliche Zuordnung von Mobilheimen und Wohnwagen, die innerhalb des Campingareals zum dauerhaften Verbleib bestimmt sind.

#### **Abwägung zu 3:**

Die Kartierung der im SO-2-Gebiet gelegenen Aufstellplätze gibt den derzeitigen Parzellierungsbestand wieder. Eine Parzelle umfaßt derzeit zwei Aufstellplätze, so daß insgesamt 11 gleichgroße Plätze eingerichtet werden könnten.

Zu o. g. B-Plan hat das **Amt für Zivil und Katastrophenschutz** des Landkreis Schaumburg mit Schreiben vom 12.06.1995 Stellung genommen. Weitere Anregungen und Bedenken hatten sich zwischenzeitlich nicht ergeben.

#### **Abwägung:**

Die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes und insbesondere die Belange des Brandschutzes hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Anordnung von Hydranten im öffentlichen Straßenraum u. a. sind nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens. Bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung handelt es sich um die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“, Gemeinde Apelem. Die 1. Änderung erstreckt sich mit seinem räumlichen Geltungsbereich auf die Flächen des schon vorhandenen Campingplatzes einschl. der Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Die genannte CPI-Woch-VO ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern findet im Rahmen der konkreten Ausformung und Planung eines Campingplatzes unter anderem Anwendung. Die Einhaltung dieser Verordnung ist Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung. Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß der § 4 der CPI-Woch-VO „Zufahrten und Fahrwege“ berücksichtigt wird.

Nach Aussagen des **Bauverwaltungsamtes** des Landkreis Schaumburg würde in der Begründung des o. a. B-Planes auf die Belange der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht eingegangen. Südlich der Planungsgrenze befinden sich nach Feststellungen die landwirtschaftlichen Betriebe Friedrich Schünemann, Reinsdorfer Str. 18, Karl Hennies, Reinsdorfer Str. 22, sowie Heinrich Wente, Reinsdorfer Str. 24.

Über Art und Anzahl des gehaltenen Viehs auf den erwähnten landwirtschaftlichen Betrieben können in dieser Stellungnahme keine Angaben gemacht werden. Dazu ist ggf. die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer zugrunde zu legen.

**Abwägung:**

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Salzbach“ bezieht sich auf den nördlichen Teilbereich des vorhandenen und verbindlich festgesetzte SO-Gebiet „Campingplatz“. Die genannten und vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich weiter südlich von dem hier in Rede stehenden Plangebietes der 1. Änderung. Aufgrund der Existenz des Ursprungsbebauungsplanes „Am Salzbach“ stellen sich hinsichtlich der zu beurteilenden Immissionssituation, im Vergleich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes keine weitergehenden Anforderungen dar, die zu beachten wären. Es sei darauf hingewiesen, daß aufgrund der räumlichen Distanz zum Änderungsbereich keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Die Landwirtschaftskammer Hannover hat ebenfalls nicht auf den möglicherweise auftretenden Immissionskonflikt abgestellt.

Unter der Voraussetzung der zentralen Erschließung jedes Einstellplatzes sind seitens des **Amtes für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft** keine Bedenken gegen die o. g. Änderungen vorgetragen worden.

Weitere Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

**Abwägung:**

Bei der hier in Rede stehenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“ handelt es sich um einen schon bestehenden Campingplatz mit überwiegend schon realisierten Aufstellplätzen. Die Erschließung innerhalb des Campingplatzes (je Aufstellplatz) ist jedoch nicht unmittelbar Gegenstand des B-Plan-Verfahrens, sondern wird im Rahmen der Anlagengenehmigung vorhabenbezogen u. a. auf der Grundlage der CPI-Woch-VO geprüft. Auf die derzeit schon vorhandenen internen Erschließungseinrichtungen wird jedoch hingewiesen.

Zu der oben stehenden Bauleitplanung der Gemeinde Apelern sind seitens des **Amtes für Beschäftigungs-, Wirtschaftsförderung und Fremdenverkehr und Regionalplanung** keine über die Stellungnahme vom 16.06.1995 hinausgehende Anregungen oder Bedenken vorgetragen worden.

**Abwägung:**

In diesem Zusammenhang wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 16.06.1995 verwiesen.

## 9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von



Reinold  
Hess. Oldendorf, 20.05.1996

**Matthias Reinold - Planungsbüro**  
Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31840 Hess Oldendorf - Kleinenwieden 45  
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587

---

Der VA der Gemeinde Apelem hat in seiner Sitzung

am 21.04.1994

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde

am 20.10.1995

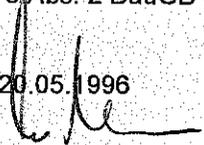
ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom: 01.11.1995 bis: 05.12.1995

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Apelem, 20.05.1996



Wilke  
Gemeindedirektor

---

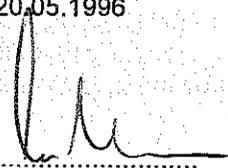
Der Rat der Gemeinde Apelem hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 07.12.1995

als Satzung (§ 10 BauGB)

sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen.

Apelem, 20.05.1996



Wilke  
Gemeindedirektor

## Anlage 1

### Pflanzliste

Für die Anlage von Neupflanzungen sowie für die Ergänzung bzw. Entwicklung vorhandener Gehölzbestände sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen oder in ihren Eigenschaften und Funktionen damit verträglich sind.

Hierzu zählen:

#### Großkronige Laubbäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Eiche (*Alnus glutinosa*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Grauweide (*Salix cinerea*)  
Korbweide (*Salix viminalis*)  
Mandelweide (*Salix triandra*)  
Silberweide (*Salix alba*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

#### Kleinkronige Bäume:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

#### Sträucher:

Brombeere (*Rubus fruticosus*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Liguster (*Ligustrum ovatifolium*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

#### Obstbäume:

regional bewährte Obstbaumhochstämme (Kern- und Steinobst)

Bohen dem Hofe

Flur 1

FLUR 5

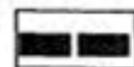
Reitplatz

Reinsdorfer Straße

L 156

# B-Plan Nr.3 „Am Salzbach“, 1.Änderung Gemeinde Apelern, OT Reinsdorf

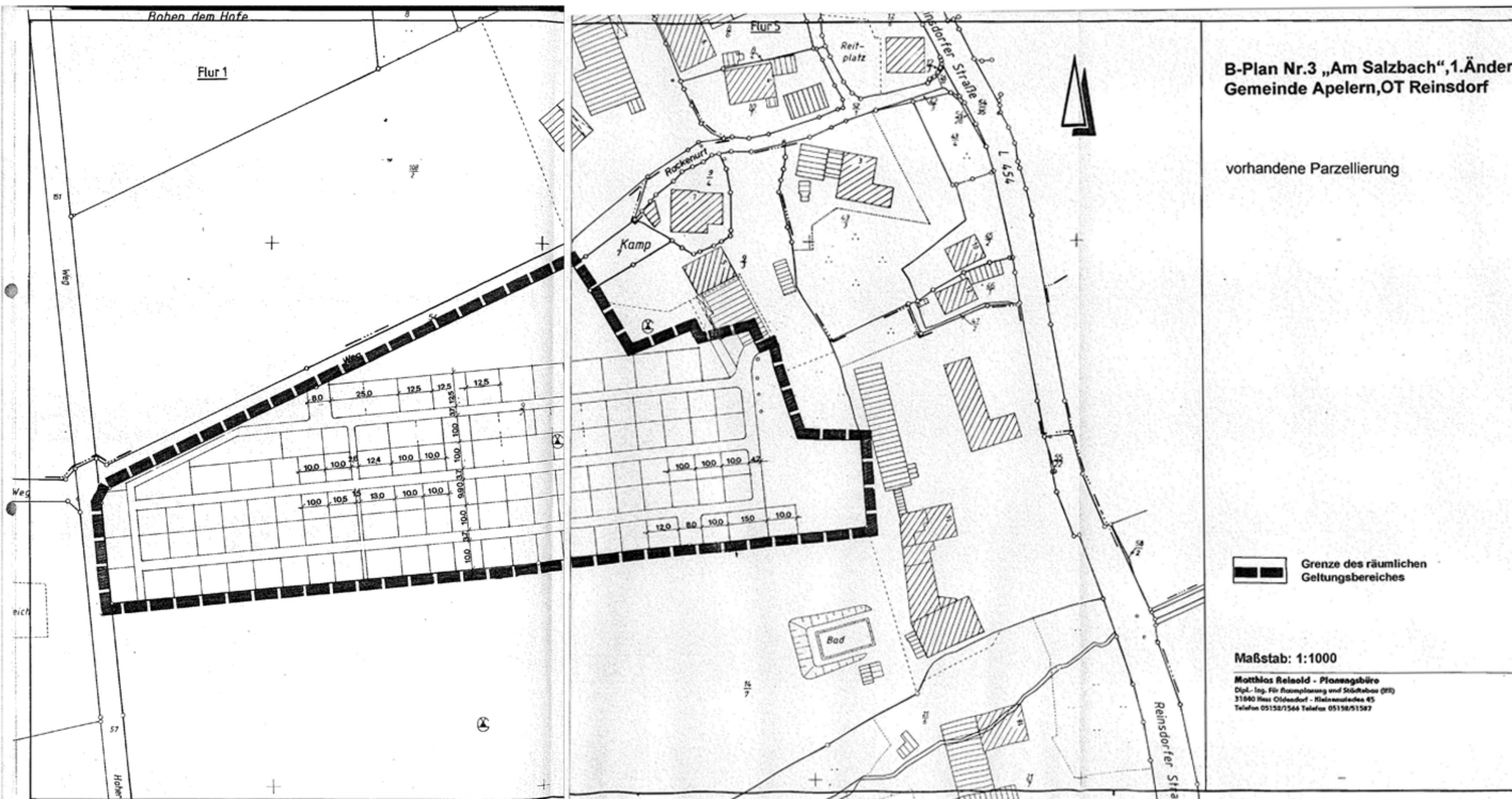
vorhandene Parzellierung

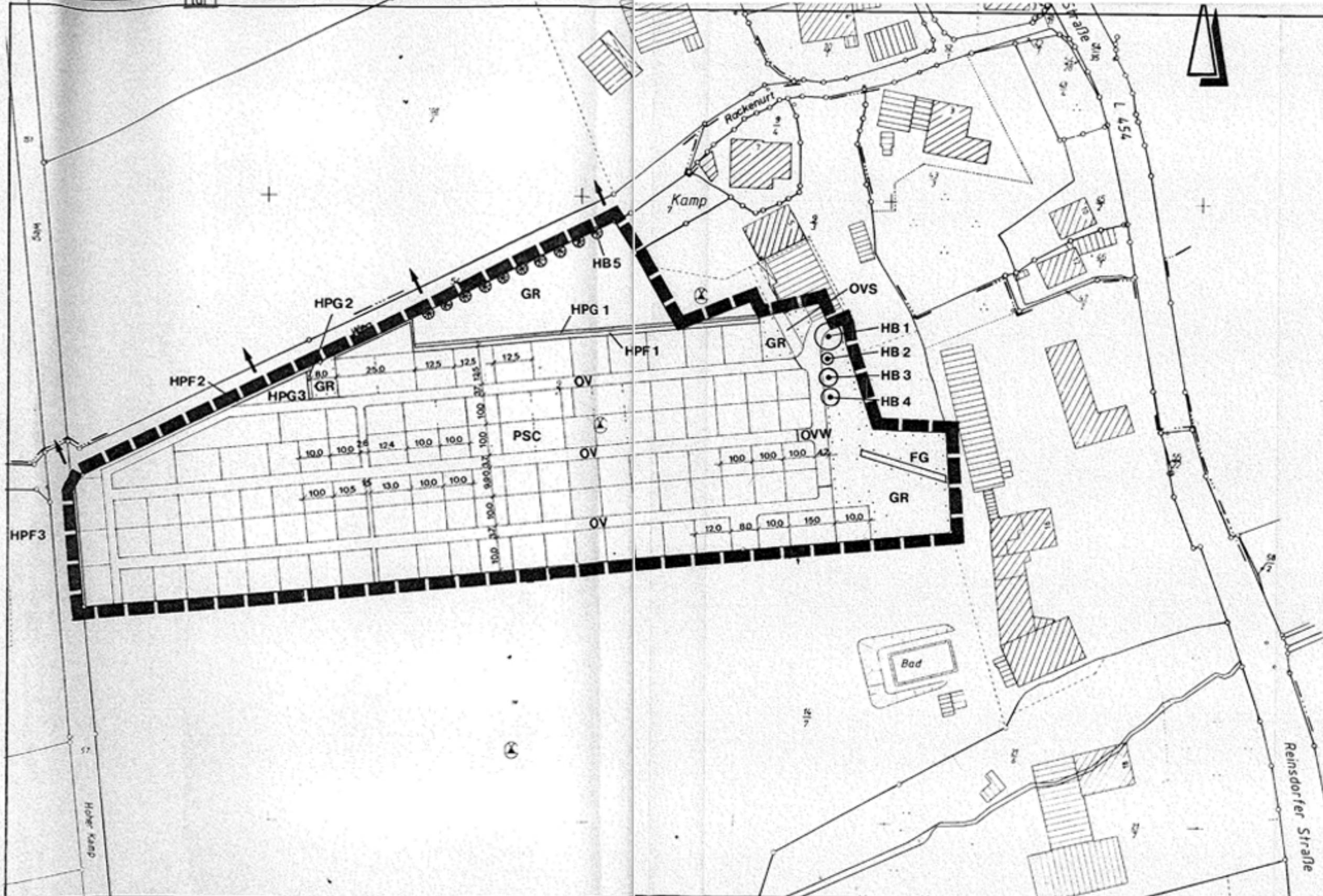


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maßstab: 1:1000

**Matthias Reinold - Planungsbüro**  
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau (B1)  
31840 Marx Osdorf - Kleinneuloh 45  
Telefon 05152/1544 Telefax 05152/51547





**B-Plan Nr.3 „Am Salzbach“, 1. Änderung  
Gemeinde Apelern, OT Reinsdorf**

**Arten und Biotope - Bestand**

**Wälder und Gehölze**

- HPG - Standortgerechte Junggehölzpflanzung
- HPG 1 - Hauptgehölz Bergahorn
- HPG 2 - Abwechselnd Buche und Birke
- HPG 3 - Hauptgehölz Birke
- HPF - Nicht standortgerechte Junggehölzpflanzung
- HPF 1 - Hauptgehölz Fichte
- HPF 2 - Hauptgehölz Fichte mit vereinzelt Bergahorn und Birke
- HPF 3 - Hauptgehölz Fichte mit vereinzelt Kirsche
- HB - Einzelbaum
- HB1 - Süßkirsche Stamm Ø 38 cm
- HB2 - Birne Stamm Ø 20 cm geschädigt
- HB3 - Süßkirsche Stamm Ø 21 cm
- HB4 - Birne Stamm Ø 31 cm
- HB5 - Blaufichte Stamm Ø ca. 10 cm

**Gewässer und Sümpfe**

- FG - Wasserführender Graben mit Binsen bestanden

**Siedlungsbiotope**

- OV - Asphaltierter Weg
- OVW - Schotterweg
- OVS - gepflasterter Weg
- GR - Scherrasen
- PSC - Campingplatz mit starker Versiegelung und hohem Anteil an Coniferen

**Arten und Biotope - Bewertung**

**Bewertung der Biotoptypen als Lebensraum für Flora und Fauna**

Bedeutung	Biotoptypen
sehr hohe	FG
hohe	HPG
mittlere	GR
geringe	PSC, HPF
sehr geringe	OV, OVW

**Vorbelastungen**

- visuelle Ortsrandstörung

**Abgrenzung**

- █ Geltungsbereich des B-Planes

Maßstab: 1:1000

**Matthias Reinold - Planungsbüro**  
 Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau  
 31840 Hessisch Oldendorf - Kleinewiehlen 45  
 Telefon 05152-1566 Telefax 05152-51857