

Bauleitplanung der Gemeinde Apelern

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 3

"Am Salzbach"

OT Reinsdorf

2. Änderung

Urschrift	×
Abschrift	

Planverfasser
Planungsbüro Matthias Reinold
Dipl.-Ing für Raumplanung und Städtebau
31840 Hessisch Oldendorf

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

1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Am Salzbach", Gemeinde Apelern, wurde mit dem Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 04.07.2001 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 2. Änderung vorgesehenen Festsetzungen werden somit aus dem Flächennutzungsplan einschl. seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“ wurde der Ursprungsbebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von Wochenendplätzen, die in einem kleinräumigen Bereich des Campingplatzes vorgesehen sind, angepasst.

Die mit der 2. Änderung dieses B-Planes geplante Erweiterung der Zweckbestimmung Wochenendplatz ist im Vergleich zur Gesamtgröße des Campingplatzes noch als untergeordnet anzusehen, so dass die 2. Änderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

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 2. 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 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Am Salzbach" handelt es sich nicht um eine Erweiterung eines bestehenden Campingplatzes, sondern um eine dem Bedarf angepasste Erweiterung der eher kleinräumig vorgesehenen Wochenendplätze. 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.

Im Vorfeld der 1. Änderung dieses B-Planes wurde eine Bestandsaufnahme der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation bzgl. der Parzellierung und Darstellung der internen Verkehrsflächen durchgeführt und in den B-Plan nachrichtlich eingefügt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der räumlichen Situation wurde diese Information auch in die 2. Änderung übernommen.

Im Rahmen der 2. Änderung dieses B-Planes sollen die örtlich erkennbaren unterschiedlichen 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) räumlich und bodenrechtlich definiert und geordnet werden. In Anlehnung an die im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 festgesetzten Wochenendplätze soll eine geringfügige Erweiterung dieses Areals in westlicher Richtung vorgenommen werden, um die bereits vorhandenen Mobilheime räumlich zu ordnen und an ihrem bestehenden Standort zu sanktionieren. Innerhalb des hier in Planung befindlichen Erweiterungsbereiches befinden sich bereits Wochenendplätze, die auf Grund ihrer fehlenden Mobilität an ihrem bestehenden Standort verbleiben sollen.

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 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Am Salzbach", Gemeinde Apelern, OT Reinsdorf, wird durch das Flurstück 9/2, Flur 4, Gemarkung Reinsdorf begrenzt.

4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Ursprungsbebauungsplan B-Plan Nr. 3 "Am Salzbach", Gemeinde Apelern, 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.

Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 sollen in Anlehnung an die Inhalte der 1. Änderung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Mobilheimen geschaffen werden, die innerhalb eines kleineren Areals auf dem hier in Rede stehenden Campingplatz zugelassen und nachträglich sanktioniert werden sollen. Im Rahmen der 1. Änderung dieses B-Planes wurden bereits die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit von Mobilheimen definiert. Zur Deckung des sich auf dem Campingplatz kleinräumig erkennbaren Bedarfs reicht die räumliche Zuordnung von Standorten zur Aufstellung von Mobilheimen nicht aus. Der gegenwärtig erkennbare Bedarf, der sich auf eine Fläche westlich des bereits zulässigen Mobilheimareals erstreckt und zum Teil mit entsprechenden Anlagen belegt ist, soll abschließend gedeckt werden.

In der Begründung zur 1. Änderung dieses B-Planes wurde bereits ausführlich auf die Problematik und Einschätzung der Bedarfssituation in Folge des veränderten Freizeitverhaltens hingewiesen.

Auf die Begründung zur 1. Änderung wird hiermit verwiesen und Bezug genommen, da auf eine ausführliche Wiederholung der Darstellung der Problematik verzichtet werden soll.

Um erneut auf die Begrifflichkeit des Themas und dessen bauplanungsrechtliche Relevanz hinzuweisen, werden hierzu die bereits seinerzeit dargelegten Ausführungen nachfolgend wiederholt:

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 mit der Ausweisung von Sondergebieten, die der Erholung dienen, insbesondere die mit der Zweckbestimmung Campingplatz, Wochenendplatz etc zusammenhängt, näher darstellen zu können, soll an dieser Stelle kurz die bereits in der Begründung zur 1. Änderung dieses B-Planes dargelegte Definition von Sondergebieten, die der Erholung dienen, dargestellt 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, Ferienwohnungen, 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 57 1).

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" untergeordneten Anzahl an Mobilheimen treten die v. g. Mobilheime auf dem Campingplatz Salzbach nicht die Landschaft oder den

Campingplatzcharakter beeinträchtigend 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 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Am Salzbach" soll eine aus städtebaulicher Sicht geeignete interne und im Vergleich zur 1. Änderung räumlich weitergefasste Gliederung durch Festsetzung eines SO-Wochenendplatz 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 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Am Salzbach", Gemeinde Apelern, OT Reinsdorf, sollen die innerhalb des Campingplatzes vorhandenen Mobilheime und entsprechenden Wohnwagen gesichert und an einem zusätzlichen und geeigneten Standort als Ergänzung des bereits bestehenden Areals 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

Für den außenstehenden Betrachter stellt sich der Planbereich der 2. Änderung als 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 "Mobilen") verbessert.

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

Eine 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. Diese Anlagen und Einrichtungen können 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 Vergleich dazu sind Wohnwagen mobil und können jederzeit angespannt und an einem anderen Ort, mit eigenen Mitteln (Pkw) an anderen Orten aufgestellt werden.

Das kurzfristige Entfernen der stationären Mobilheime ist in vielen Fällen (wie auch innerhalb dieses Planbereiches, 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 negativ in Erscheinung. Dies liegt überwiegend an der fortgeschrittenen Durchgrünung des Platzareals, die wesentliche Teilbereiche uneinsehbar werden lässt.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorhandene Vegetation weist keine mittleren bis hohen ökologischen Wertigkeiten auf. Der von der 2. Änderung betroffene Teilbereich des Campingplatzes ist überwiegend auf nicht mit Großbäumen überstandenen Flächen errichtet worden. Der Ursprungsbebauungsplan trifft hinsichtlich der inneren Durchgrünung des Planbereiches 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 teilweise bereits realisiert.

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. 2reihige Bepflanzung mit überwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen worden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

In Anlehnung an die im Ursprungsbebauungsplan und in der 1. Änderung des B-Planes 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 westlich an das bereits festgesetzte Sondergebiet Wochenendplatz angrenzende (blockförmige) Areal ebenfalls ein Sondergebiet Wochenendplatz festgesetzt. Das für diesen Bereich bisher festgesetzte Sondergebiet Campingplatz entfällt entsprechend.

In § 1 der textl. Festsetzung wird in Anlehnung an die textl. Festsetzung der 1. Änderung 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 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Am Salzbach", Gemeinde Apelern, 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) die bauplanungsrechtliche Standortabsicherung erneut definiert und in einem städtebaulichen Gesamtbild dokumentiert werden.

Des weiteren 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 20 Aufstellplätzen dient. Die Größe je Aufstellplatz wird auf max. 150 qm begrenzt.

Zulässig sind:

1. Kleinwochenendhäuser (Mobilheime bis 12,5 m Länge sowie 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" abschließend dokumentiert 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 geschaffen.

Innerhalb des so festgesetzten und erweiterten Wochenendplatzes soll ein in sich homogen strukturierter (gegenüber der 1. Änderung geringfügig erweiterter) 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, soll auch im Rahmen der 2. Änderung hinsichtlich der Flächengröße eine untergeordnete Belegung mit Wohnwagen und Zelten, die im Campingplatzgebieten allgemein zulässig sind, als Ausnahme ermöglicht werden. 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 den Bereichen, in denen sie gehäuft vorkommen, zusammengefasst werden und die Lage sich in unmittelbarer Nähe zu den Sanitäranlagen 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 und aus der 1. Änderung unverändert übernommen worden.

Diese Fläche erstreckt sich lediglich auf die dort sich anschließenden Sanitäranlagen und wird daher dem SO 1 (Campingplatz) zugeordnet. Diese Festsetzung ist erforderlich, um den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung mit dem räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes zur Deckung zu bringen.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Salzbach“, Gemeinde Apelern, OT Reinsdorf, wird über die L 455 erschlossen.

Das Erschließungssystem dieses Plangebietes wurde bereits 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 und in Anlehnung an die 1. Änderung dieses B-Planes 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

Aus der 1. Änderung dieses B-Planes wurde ebenfalls unverändert die textliche Festsetzung übernommen, die auf die Ordnung des ruhenden Verkehrs abzielt. In den textl. Festsetzungen ist daher unverändert vorgesehen, dass innerhalb des festgesetzten SO-Wochenendplatz max. ein Stellplatz (nur für PKW) für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf realisiert werden kann. Etwaige Besucher oder Fremdverkehr müssen den an der Hauptzufahrt gelegenen Parkplatz nutzen.

5.3 Kinderspielplatz

Aus der 1. Änderung wurde die vorhandene und zur Deckung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder ausreichend dimensionierte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz unverändert und zur Darlegung des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs übernommen.

5.4 Belange des 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 hinreichend zu berücksichtigen, wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung ausführlich auf diese Belange eingegangen. Die 2. Änderung bewirkt im Vergleich zur 1. Änderung keine zusätzlichen Flächenversiegelungen oder Inanspruchnahme von bisher wertvollen Vegetationsbeständen. Von einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft wird daher nicht ausgegangen. Die im B-Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden unverändert aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 übernommen.

5.4.3 Altablagerung

Die Gemeinde Apelern bzw. Samtgemeinde Rodenberg hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnisse von etwaig im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen; eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entfällt daher.

6. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 20.716 qm.

Sondergebiet	
- Campingplatz	12.445,00 m ²
- Wochenendplatz	3.311,00 m ²
private Grünfläche	1.443,00 m ²
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz	703,00 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
NG 1	846,00 m ²
NG 2	1.768,00 m ²

Summe der Plangebietsflächen	20.716,00 m²
-------------------------------------	--------------------------------

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 Apelern, 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 Telekom angeschlossen.

7.3 Kosten für die Gemeinde

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

8. Abwägung

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen und/ oder Bedenken vorgetragen.

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 silvatica*)
Erle (*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)

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet
von

Reinold

Hess. Oldendorf, den 16.04.2002

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)

31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35

Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apelern hat in seiner Sitzung am 04.07.2001 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 09.11.2001 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 04.12.2001 bis 03.01.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 16.04.2002

Heilmann

Gemeindedirektor

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

am 21.03.2002

als Satzung (§ 10 BauGB)

sowie die Entwurfbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Rodenberg, den 16.04.2002

Heilmann

Gemeindedirektor