

F  
6 L 4854/93

SAMTGEMEINDE RODENSBERG  
Eing. - 1 4. AUG. 1992  
Abteilung: \_\_\_\_\_

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3 vom 1. Oktober 1973  
Gemeinde Reinsdorf, Baugebiet "Am Salzbach"

=====

Anschließend an die westlich der Landesstraße Nr. 454 liegenden Hofgebäude soll auf Grund des vorhandenen Bedarfes nördlich und südlich des vollständig besetzten Campingplatzes eine weitere Nutzung der Grundstücke als Zeltplatz-Gebiet erfolgen. Der Rat der Gemeinde Reinsdorf hat daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen, dessen Geltungsbereich in den Flächennutzungsplan übernommen wird.

Der Bebauungsplan Nr. 3 ist zur Durchführung der Maßnahmen erforderlich, die, entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes, zur Erschließung innerhalb des Plangeltungsbereiches beabsichtigt sind. Durch den Plan werden insbesondere die Straßen und Baugrenzen zum Zwecke einer geordneten und wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

Die Abgrenzung des Dorfgebietes stimmt mit dem in Rechtskraft befindlichen Flächennutzungsplan überein. Das Sondergebiet Erholung, das im Flächennutzungsplan nicht dargestellt ist, unterscheidet sich wesentlich von den übrigen Baugebieten. Infolge der ständig steigenden Nachfrage ist es nunmehr, entgegen der früheren Plandarstellung, ausschließlich als Campingplatzgebiet vorgesehen.

Der Bebauungsplanentwurf enthält dementsprechende Bestimmungen. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (§ 1 Abs. 5 BBauG) werden durch Festsetzung von Zelt-, Spiel- und Badeplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG) im Bereich des Sondergebietes Erholung gewahrt.

Da mit dem Sondergebiet Erholung jedoch zunächst nur die Begrenzung einer Grünfläche und ihre besondere Zweckbestimmung gekennzeichnet ist, enthält der auf dem Plan unter "Textliche Festsetzungen" vermerkte Zulässigkeitskatalog die zum ordnungsgemäßen Betreiben erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen. Außerdem sind die Verkehrsflächen festgesetzt, von denen aus die Wohnzelte und Wohnwagen erreicht werden können.

Abgesehen von der im Südosten des Plangebietes vorhandenen Hofzufahrt erfolgt der Verkehrsanschluß des Sondergebietes an die Landesstraße 454 ausschließlich über die 8,00 m breit auszubauende Planstraße (A). Die ebenfalls 8,00 m breiten Planstraßen (B), (Q), (R) und (S) bilden das innere Verkehrsnetz. Die mit einer Breite von jeweils 4,00 m vorhandenen bzw. geplanten Wege (D) bis (P) dienen als Zufahrt zu den Campinggrundstücken.

Am Südennde der Planstraße (B), am Westende der Planstraße (S) sowie am Nordende der Wege (O) und (P), entstehen Wendeplätze. Öffentliche Parkflächen sind am Südostrande des Plangebietes angeordnet. Die Zu- und Abfahrt erfolgt nur durch den Planstraßenzug (A) - (B).

Inmitten der Grünflächen des Erholungsgebietes sind Spiel- bzw. Badeplätze festgesetzt. Ein größerer Badeteich soll im Zuge der Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Südwesten (nördlich des Salzbaches) angelegt werden. Das südlich des Weges (K) vorhandene Wäldchen bleibt erhalten; ebenso die Baum- und Strauchpflanzungen entlang des in Ost-West-Richtung verlaufenden Grabens. Eine 10 Meter breite Baum- und Strauch-Schutzpflanzung erhält das Campinggebiet darüberhinaus entlang seiner Grenze zur freien Landschaft und zum Dorfgebiet.

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig. Irgendwelche Beeinträchtigungen sind aus der Umgebung nicht zu erwarten.

Bodenordnende Maßnahmen können anhand des Bebauungsentwurfes getroffen werden. Nach Auffassung der Gemeinde bereitet der stellenweise erforderliche Grundstückstausch bzw. die Unterteilung vorhandener Flurstücke keine Schwierigkeiten.

Im Dorfgebiet sind Häuser mit maximal zwei Geschossen in offener Bauweise zulässig. Für das Sondergebiet gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Mit einem Einwohnerzuwachs kann infolge der vorhandenen Hofstellen weder für das Dorfgebiet noch für das Sondergebiet gerechnet werden. Der Rat der Gemeinde ist daher der Ansicht, daß der Umfang der vorgenommenen Baugebiets- bzw. Grünflächenausweisung im Einklang mit der nach dem Rahmenprogramm anzustrebenden Gemeindegröße steht.

Erschließungskosten fallen für das 12 ha große Gebiet unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen in Höhe von 480.000,00 DM an. Hiervon betragen die Kosten, die der Gemeinde bei Ausführung der städtebaulichen Maßnahmen entstehen, rund 48.000,00 DM.

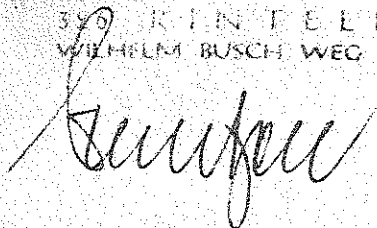
Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind im Verlauf der Planstraßen (B), (Q), (R), (S) und an der Einmündung der Straße (A) in die L 454 Sichtdreiecke festgesetzt. Entsprechend dem Nds. Straßengesetz muß aus dem selben Grunde westlich der Landesstraße ein 20 m breiter Grundstücksstreifen von Bebauung und Zuwegungen freigehalten werden.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist nach Errichtung der im Plan festgesetzten Versorgungsfläche (Umformerstation) möglich.

Ebenso kann die Wasserversorgung durch Anschluß an die zentralen Leitungen des Wasserbeschaffungsverbandes "Allern" als sichergestellt gelten. Das anfallende Abwasser wird dem zentralen Klärwerk, dessen Herstellung auf Grund der genehmigten Planung unmittelbar bevorsteht, zugeleitet. Das Oberflächenwasser fließt durch Regenwasserkanalleitungen in den nächsten Vorfluter.

Rinteln, am 1. Oktober 1973

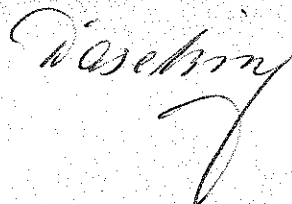
HANS BUNDTZEN  
ARCHITEKT BDA  
370 RINTELEN  
WILHELM BUSCH WEG. 21



Diese Begründung hat mit Bebauungsentwurf  
und Ortsübersichtsplan gem. § 2 (6) BBauG  
vom 30.10.1973 bis 1.12.1973  
öffentlich ausgelegen.

Reinsdorf, am 3. Dezember 1973

Der Gemeindedirektor:



Es wird hiermit beglaubigt, daß  
diese Abschrift/diese Fotokopie  
mit dem Original übereinstimmt.

Rodenberg, den 13.4.92

Der Amtsgemeindedirektor

Im Auftrage:

*Beidatz*

