

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 1
„DUXBACHTAL“
BREMERVÖRDE-PLÖNJESHAUSEN



VORENTWURF

STADT BREMERVÖRDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches.....	4
1.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung	5
2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	5
2.1 Ziel und Zweck	5
2.2 Erforderlichkeit.....	6
3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	6
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020.....	7
3.1.3 Ziele der Raumordnung	8
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
3.3 Bebauungspläne.....	8
3.4 Zentrale Versorgungsbereiche	9
4. PLANINHALT	9
4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.1.3 Flächen für Stellplätze	11
4.1.4 Oberflächenentwässerung.....	11
4.1.5 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	11
4.1.6 Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ..	11
4.1.7 Private Grünfläche	12
4.1.8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
4.1.9 Verkehrsflächen.....	13
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
6. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA	14
7. IMMISSIONEN	15
8. HINWEISE	16
8.1.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	16
8.1.2 Altlasten.....	16
9. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG.....	16
9.1 Bodenordnung	16
9.2 Erschließung	16

Stadt Bremervörde

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Duxbachtal“, Bremervörde-Plönjeshausen

9.3	Ver- und Entsorgung	16
10.	FLÄCHENBILANZ	17
11.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	17
12.	CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS.....	17
13.	LITERATUR UND QUELLEN.....	19

Stand: 18.12.2024

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der Ortschaft Plönjeshausen, Ortsteil Bockhorst, östlich der Bundesstraße 71 (B71). Im Nordosten wird es durch den Bockhorster Weg begrenzt. Östlich des Planänderungsgebietes befindet sich die Ortschaft Deinstedt (Samtgemeinde Selsingen). Es umfasst das Flurstück 83/7 der Flur 2 der Gemarkung Plönjeshausen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Planänderungsgebiet gelegenen Flächen beträgt ca. 10,1 ha.

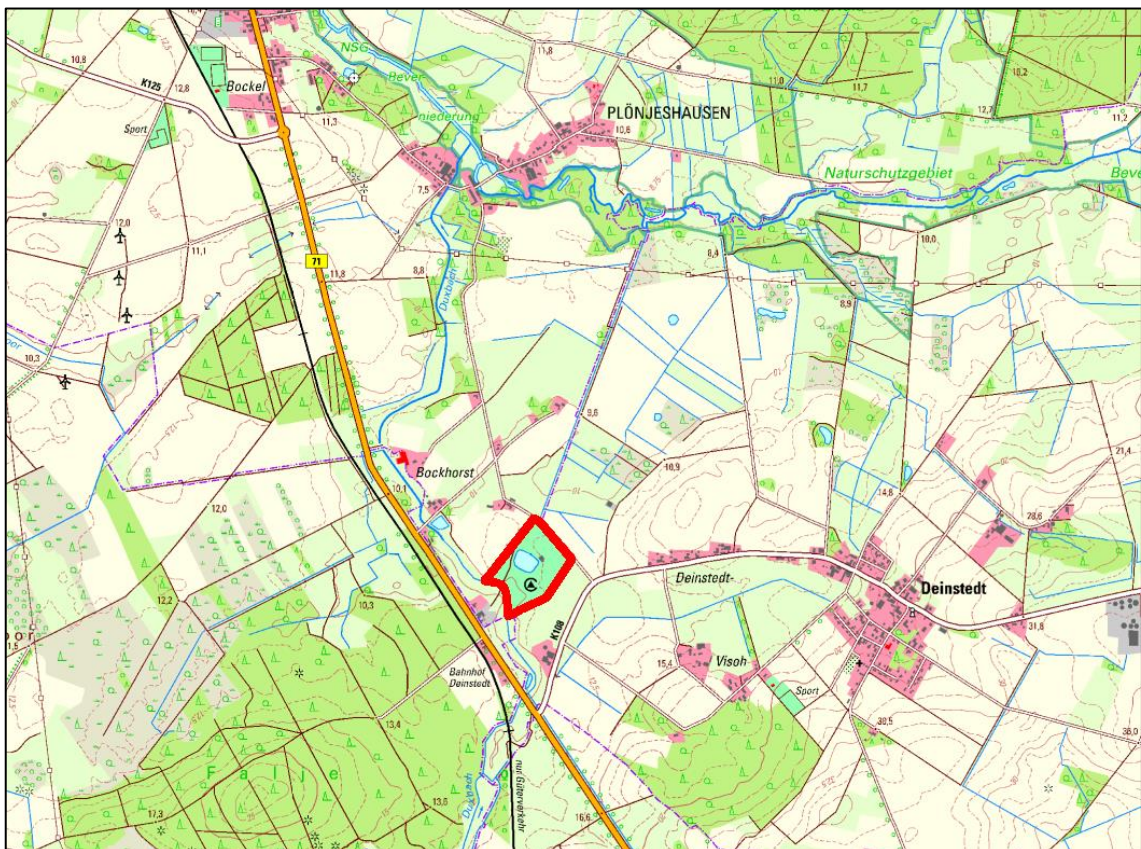


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2024

1.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet umfasst den Campingplatz Duxbachtal und wird über den nordöstlich angrenzenden Bockhorster Weg erschlossen. Innerhalb des Planänderungsgebietes sind Mobilheime zur Ferien- und Wochenendnutzung, Standplätze für Zelte, Caravans und andere bewegliche Unterkünfte sowie betriebszugehörige Wohnnutzungen und Anlagen, die der Campingplatznutzung dienen, vorhanden. Im Zentrum des Planänderungsgebietes befindet sich ein See mit angrenzender Liegefläche. Der südliche Bereich wird extensiv genutzt. Im Süden wird das Planänderungsgebiet durch den Duxbach begrenzt, ehe die Bundesstraße 71 (Selnsinger Straße) folgt. Die umliegenden Flächen dienen der landwirtschaftlichen Nutzung. Die nächstgelegenen Ortschaften sind Deinstedt im Osten sowie Plönjeshausen im Norden des Planänderungsgebietes.

2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

2.1 Ziel und Zweck

Der Campingplatz Duxbachtal wird seit etwas mehr als über 50 Jahren am Standort betrieben und wurde im Laufe der Jahre weiterentwickelt und modernisiert. Das Baurecht für den Campingplatz wurde bereits im Jahr 1974 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Duxbachtal“ zur Realisierung eines Zelt- und Wohnwagenplatzes geschaffen. Dieser wurde im Rahmen der 1. Änderung dahingehend angepasst, dass eine bauliche Anlage mit einer maximalen Grundfläche von 500 m², die dem Zeltplatzbetrieb dient, zugelassen werden kann.

Auf dem Gelände befinden sich bereits die notwendigen sanitären Einrichtungen, Anlagen für die Platzverwaltung, eine Gastronomie / Kiosk sowie weitere für den Betrieb des Platzes notwendige bauliche Anlagen.

In den vergangenen Jahren hat sich das Freizeitverhalten der Bevölkerung, auch in Bezug auf die Campingplatznutzung, verändert. Es kann eine Entwicklung zu dem Wunsch nach mehr Komfort, mehr Lebensraum und mehr Stauraum, auch für den vorübergehenden Aufenthalt während der Ferien und am Wochenende, verzeichnet werden. Folglich ist zu beobachten, dass die Nachfrage nach dem klassischen Camping mit Zelten abgenommen hat, während der Bedarf nach Erholungsnutzungen in Mobilheimen bzw. festen Behausungen / Wochenendhäusern allgemein gestiegen ist. Auch auf dem Campingplatz Duxbachtal hat sich die Nutzung von Mobilheimen in den vergangenen Jahren, neben dem allgemeinen Camping mit Zelten, Caravans und anderen beweglichen Unterkünften, schleichend etabliert. Da diese Nutzung jedoch explizit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes widerspricht, ist der Betreiber an die Stadt Bremervörde, mit dem Wunsch der Änderung des Bebauungsplanes herantreten, um die bereits vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Ziel des Betreibers ist es, den Campingplatz entsprechend der veränderten Bedürfnisse an die Ferien- und Wochenendnutzung zukunftsorientiert weiterführen zu können.

Dazu ist es vorgesehen, den Campingplatz entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen zu strukturieren und die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen an den tatsächlichen Ist-Zustand anzupassen. Dazu gehört auch die klare Festsetzung der Hauptwegeverbindungen sowie Stellplatzflächen. Es ist vorgesehen, im zentralen bzw. östlichen Bereich des Campingplatzes u.a. die bisher unzulässigen und bereits am Standort eingefügten Mobilheime zukünftig zuzulassen. Der nördliche Bereich des Campingplatzes soll, wie bisher, für die Nutzung mit Caravans, Zelten und anderen beweglichen Unterkünften vorgesehen werden.

Im Zentrum sollen die betriebszugehörigen Wohnnutzungen, Anlagen für die Platzverwaltung, sanitäre Einrichtungen, Nebenanlagen, die für die Unterhaltung des Campingplatzes erforderlich sind, sowie die zur Deckung des täglichen Bedarfes des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Bereich der überbaubaren Flächen gesichert und geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Durch die Planung kann der Standort als Erholungsstandort gesichert werden. Dabei hat der Schutz des südlichen Bereiches, in dem sich extensives Grünland entwickelt hat, sowie der vorhandene Gehölzbestand hohe Bedeutung. Somit ist es auch vorgesehen, auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch Festsetzungen zugelassenen Versiegelungen im südlichen Bereich zu verzichten.

2.2 Erforderlichkeit

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes würden die bereits am Standort etablierten Mobilheime weiterhin den materiellen Vorschriften des öffentlichen Baurechts widersprechen. Eine Baugenehmigung für die Nutzung liegt derzeit nicht vor und kann für die bereits erfolgte Nutzungsänderung seitens des Landkreises auf der vorhandenen Rechtsgrundlage nachträglich nicht in Aussicht gestellt werden, sodass folglich die Entfernung der Mobilheime angeordnet werden könnte. Um diesem entgegenzuwirken und an der zeitgemäßen kombinierten Campingplatznutzung aus Mobilheimen und Standplätzen für u.a. Zelte und Caravans festzuhalten, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Duxbachtal“, Bremervörde-Plönjeshausen

Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Hinsichtlich der Entwicklung touristischer Einrichtungen dürfen durch die Realisierung von touristischen Großprojekten historisch wertvolle Kulturlandschaften sowie gewachsene Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden.

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Östlich des Planänderungsgebietes ist die von Norden nach Süden verlaufende B71 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Daran angrenzend sind ein Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke sowie ein Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig) dargestellt.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020

Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. Die Stadt Bremervörde ist als Mittelzentrum festgelegt und wurde als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus ausgewiesen. Der Ortsteil Plönjeshausen befindet sich außerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Stadt.

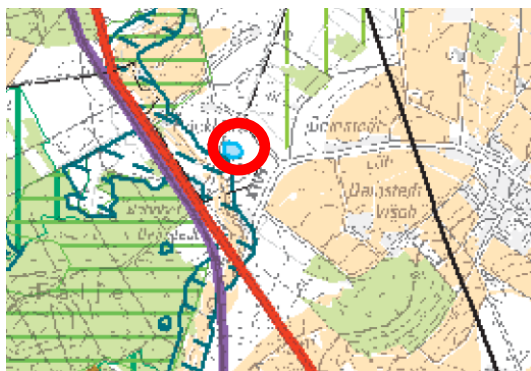


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2020

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Westlich angrenzend an das Planänderungsgebiet ist der Duxbach als Vorranggebiet Biotopverbund dargestellt. Die in diesem Bereich von Norden nach Süden verlaufende B 71 und Eisenbahntrasse sind als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße bzw. als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke dargestellt.

3.1.3 Ziele der Raumordnung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein bereits als Campingplatz genutzter und planungsrechtlich gesicherter Bereich neu strukturiert. Diese Entwicklung erfolgt außerhalb der angrenzenden wertvollen Bereiche. Nutzungskonflikte bestehen auf Ebene der Raumordnung somit nicht.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

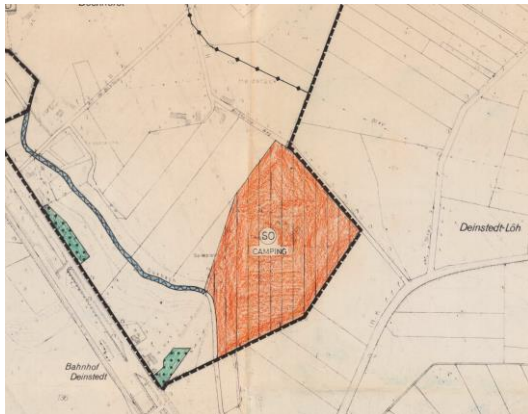


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss ein Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein. Aktuell stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde die Flächen des Planänderungsgebietes als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Camping“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar.

Mit der vorliegenden Planänderung erfolgt eine zeitgemäße Interpretation des Begriffs „Camping“, indem eine Aktualisierung / Fortschreibung der Angebotsstruktur des Platzes erfolgt. Die Gebietscharakteristik bleibt im Grundsatz erhalten und damit auch die Zielsetzung vorübergehenden Aufenthaltes zu Erholungszwecken. Die Planung wird daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

3.3 Bebauungspläne

Im Planänderungsgebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 „Duxbachtal“ der die Zulässigkeiten auf dem Zelt- und Wohnwagenplatz verbindlich regelt. Der Bebauungsplan ist bereits im Jahr 1974 rechtsverbindlich geworden und schließt die Zulässigkeit von Mobilheimen aus. Im Rahmen einer 1. Änderung, die 2001 rechtsverbindlich wurde, erfolgte die Anpassung, dass eine bauliche Anlage mit einer maximalen Grundfläche von 500 m², die dem Zeltplatzbetrieb dient, zugelassen werden kann. Dazu erfolgte neben der Ergänzung der textlichen Festsetzung auch die Anpassung des zu klein dimensionierten Baufeldes im zentralen Bereich.

Darüber hinaus sind unmittelbar angrenzende Bebauungspläne nicht vorhanden.

3.4 Zentrale Versorgungsbereiche

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bremervörde oder der Nachbargemeinden zu erwarten. Der Campingplatz wird bereits durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen für die bereits vorhandenen etablierten Nutzungen, die den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, zukünftig eine Rechtsgrundlage geschaffen werden. Es sollten sich für die umliegenden Nachbarkommunen keinerlei merkliche Auswirkungen ergeben. Darüber hinaus werden die Belange der Nachbargemeinden im laufenden Planverfahren durch die Einholung von Stellungnahmen abgefragt.

4. PLANINHALT

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der oben aufgeführten städtebaulichen Zielsetzung wird innerhalb des Planänderungsgebietes ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Die Gliederung der Baugebiete dient der Schaffung einer klar ablesbaren Ordnung der Flächen. Es ist vorgesehen, Bereiche für Zentrale Campingplatzeinrichtungen und Mobilheime sowie für die Campingnutzung zu realisieren. Im zentralen Bereich des Planänderungsgebietes soll mit dem SO 1-Gebiet „Zentrale Campingplatzeinrichtungen und Mobilheime“ die Zulässigkeit für die für den Betrieb des Platzes notwendige Infrastruktur und Verwaltung geschaffen werden. Zusätzlich sollen die Standplätze für Mobilheime, die der Ferien- und Wochenendnutzung dienen mit zugehörigen Nebenanlagen konzentriert werden. Das SO 2-Gebiet „Camping“ soll weiterhin der klassischen Camping-Nutzung dienen. In dem SO2-Gebiet sind Standplätze für Zelte, Caravans und andere bewegliche Unterkünfte zulässig. Es erfolgt eine Gliederung in folgende Teilbaugebiete:

Das **Sondergebiet SO 1 „Zentrale Campingplatzeinrichtungen und Mobilheime“** dient der Unterbringung von dem Platz dienenden Anlagen und Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur, Freizeiteinrichtungen sowie Wohnungen für Betriebsleiter, Angehörige und Angestellte. Folgende Nutzungen sind im Einzelnen zulässig:

- Standplätze für Mobilheime, die der Ferien- und Wochenendnutzung dienen mit zugehörigen Nebenanlagen,
- Betriebszugehörige Wohnnutzungen mit Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätzen / Garagen / Carports gem. § 12 BauNVO innerhalb der südwestlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Fläche,

- Anlagen für die Platzverwaltung,
- sanitäre Einrichtungen und Anlagen,
- die zur Deckung des täglichen Bedarfes des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Lagerhallen für Geräte und Materialien zur Unterhaltung der Zentralen Campingplatzeinrichtungen und Mobilheime innerhalb der überbaubaren Flächen,
- Photovoltaikanlagen.

Das **Sondergebiet SO 2 „Camping“** dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der Freizeitübernachtung und für sportliche sowie sonstige Freizeit Zwecke, die das Erholen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Standplätze für Zelte, Caravans und andere bewegliche Unterkünfte,
- Stellplätze und Carports in den entsprechend festgesetzten Bereichen,
- Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der im Bereich der Stellplatzflächen zulässigen Carports gem. § 12 BauNVO,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Um die vorhandene Bebauung innerhalb des Planänderungsgebietes zu sichern und geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen, werden bauliche Anlagen in Form von Gebäuden, Nebenanlagen gem. § 14 BauGB und Carports gem. § 12 BauNVO innerhalb des Sondergebietes SO 1 auf eine maximale Grundfläche von insgesamt 2.000 m² begrenzt. Die baulichen Anlagen, ausgenommen der - Standplätze für Mobilheime, die der Ferien- und Wochenendnutzung dienen mit zugehörigen Nebenanlagen, werden bewusst ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, um eine Konzentration dieser Nutzungen auf das Zentrum des Campingplatzes zu erzielen.

Die Standplatzgröße der zur Ferien- und Wochenendnutzung bewohnten Mobilheime muss jeweils mindestens 200 m² betragen. Dadurch soll ein offener Charakter des Campingplatzes mit ausreichend Rasenflächen für Erholungssuchende gewährleistet werden. Zusätzlich ist je Standplatz die Errichtung einer baulichen Anlage zu Erholungszwecken mit einer Grundfläche bis maximal 50 m² sowie eine Nebenanlage gem. § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis maximal 10 m² zulässig. Zu große bauliche Anlagen zur Ferien- und Wochenendnutzung würden dazu führen, dass diese den in typischen Wohngebieten vorhandenen Wohnhäusern gleichen würden. Dieses städtebauliche Bild soll auf dem Campingplatz zwingend verhindert werden.

Die baulichen Anlagen zu Erholungszwecken (Mobilheime) sind mit einem Vollgeschoss auszuführen und dürfen eine Firsthöhe von 6 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten. Die Firsthöhe von 6 m gilt auch, wenn sich bei Mobilheimen ein Hohlraum unter dem Erdgeschossfußboden befindet. Damit werden die maximal zulässigen Höhen gegenüber den derzeit unbegrenzten Höhen, die gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig sind, auf ein Höchstmaß festgesetzt.

4.1.3 Flächen für Stellplätze

Stellplätze und Carports sind ausschließlich in den im Sondergebiet SO 2 dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig, um den offenen Charakter des Gebietes weiterhin zu gewährleisten. Davon ausgenommen sind die im Sondergebiet SO 1 innerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen Anlagen gem. § 12 BauNVO, die den betriebszugehörigen Wohnnutzungen dienen. Mit dieser Festsetzung soll der Verkehr innerhalb des Planänderungsgebietes auf ein Minimum reduziert und auf die zentrale Haupteinfahrt begrenzt werden.

4.1.4 Oberflächenentwässerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das anfallende Niederschlagswasser örtlich zu versickern. Dies gilt sowohl für das auf den Parzellen (Dachflächen) anfallende Wasser als auch für das Wasser der Fahrwege. Fahrwege, die nicht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Privatstraße) festgesetzt sind, sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Als wasserdurchlässige Befestigung gelten breitfugiges Öko-Verbundpflaster, Betonrasensteine, wassergebundene Deckenaufbauten oder vergleichbar wasserdurchlässige bzw. speicherfähige Materialien. Auch die festgesetzten Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Somit kann ein natürlicher Abfluss der Oberflächenwassers erfolgen.

4.1.5 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur Durchgrünung des Plangebietes der vorhandene Gehölzbestand durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig mit Pflanzen aus der Pflanzliste unter Punkt 4.1.6 zu ersetzen. Die als Ersatz zu pflanzenden Laubgehölze sind als Heister, 2x verpflanzt, 80-120 cm hoch, und die Sträucher 2x verpflanzt 60-100 cm hoch zu pflanzen.

4.1.6 Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 15 m breiten festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten und durch eine Neuanpflanzung mit standortheimi-

schen Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste in den in der Liste genannten Mindestpflanzqualitäten zu entwickeln. Die Bepflanzung muss in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfolgen und ist der zuständigen Dienststelle (Stadt Bremervörde, Fachbereich Stadtentwicklung, Rathausmarkt 1, 27432 Bremervörde) innerhalb von 4 Wochen unaufgefordert mit Lieferschein und Fotodokumentation – auch per e-mail -vorzulegen. Bei Abgang sind die Pflanzen in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Bäume</i>		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	3 j. v. S. 80/120
<i>Sträucher</i>		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m auf Lücke. Zusätzlich ist pro 50 m² Pflanzfläche mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

4.1.7 Private Grünfläche

Die festgesetzte private Grünfläche ist als Rasenfläche zu gestalten. Spiel- und Freizeiteinrichtungen sowie Liegeflächen sind zulässig. Durch die Festsetzung wird die vorhandene Freiflächenqualität nachhaltig gesichert.

4.1.8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmenfläche wird als artenreiches, extensives Grünland entwickelt.

- Zweischürige Mähwiese, erste Mahd erst ab 15. Juni eines jeden Jahres oder
- Mähweide: ab 15. Juni eine Mahd, anschließende Nachbeweidung mit 2 Rindern oder Pferden pro Hektar bis 20. Oktober oder
- Standweide: ab 01. Juni bis 20. Oktober mit 2 Rindern oder Pferden pro Hektar
- Mahd nur von einer Seite aus oder von innen nach außen
- Einzäunung mit festem Weidezaun oder mobilem Elektrozaun, keine Unterstände
- Mulchen, Umbruch, Fräsen, Neuansaat etc. sind nicht zulässig
- Nachsaat als Übersaat ab dem 15. Juni ist möglich
- Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig
- Entzugs-Düngung mit 50kg N/20kg P/ 40kg K pro Hektar und Jahr oder mit Festmist ist bis zum 20.03. und nach dem 15.06 zulässig
- Keine Anlage von Silage oder Futtermieten, keine Lagerung von Rundballen
- Bei Beweidung ist ein Schutzstreifen von 5m Breite für das Stillgewässer von der Nutzung auszunehmen
- Änderungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abzustimmen

4.1.9 Verkehrsflächen

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über den nord-östlich angrenzenden ausgebauten Bockhorster Weg. Die innere Haupterschließung des Campingplatzes erfolgt über die Festsetzung einer Ringerschließung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) mit zwei Anbindungen an die öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die darüberhinausgehende innere Erschließung der einzelnen Standplätze erfolgt über entsprechend vorhandene bzw. herzustellende Wege auf dem Campingplatz.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Beleuchtung

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur ≤ 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grün-

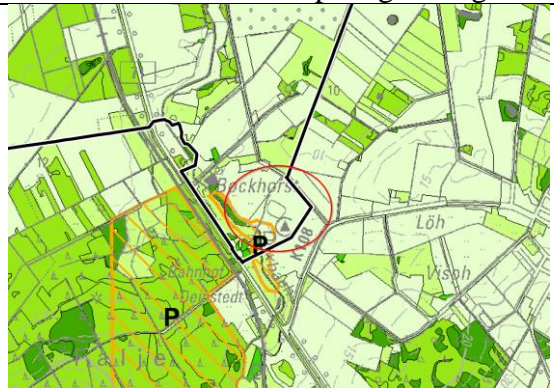
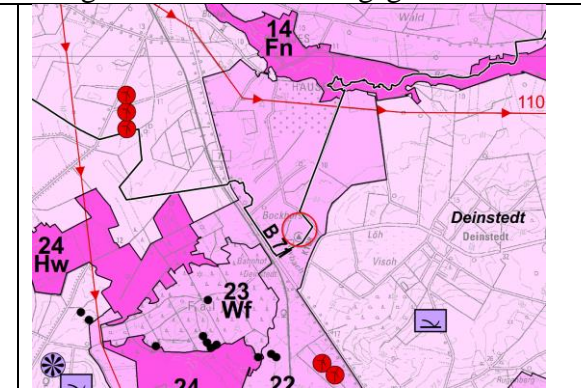
flächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

6. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Durch den bereits bestehenden B-Plan und die vorhandenen Nutzungen sind mögliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht oder nur geringfügig zu erwarten.

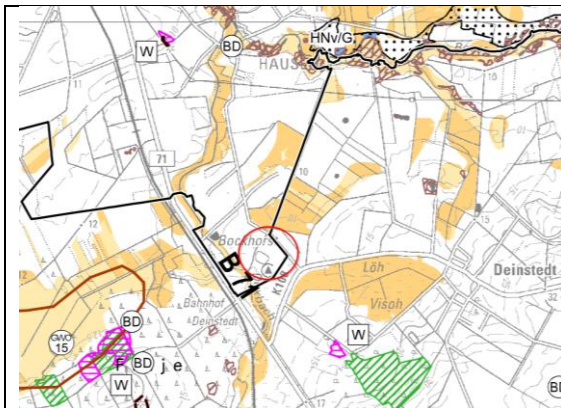
Das Planänderungsgebiet ist bereits gut eingegrünt. Die vorhandenen Baum-Strauchhecken werden als zu erhalten festgesetzt. Die nördliche Eingrünung wird verbreitert. Die östliche im Vergleich zum Ursprungsplan verschmälert, da sich dies vor Ort so darstellt und die Eingrünung in ihrem Ausmaß eine sehr gute Funktion einnimmt. Im Bereich des Campingplatzes ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden, da durch die jahrzehntelangen Bauaktivitäten der einzelnen Parzellen durch Versiegelung, Überbauung und das Einbringen von Fremdmaterialien die Funktionen als überprägt einzustufen sind. Durch die Zielstellung des Betreibers ausschließlich den nördlich und östlich des Teiches gelegenen Bereich des Sondergebietes zu nutzen, werden die im Süden des Gebietes derzeit zulässigen Wege, Parkplätze und eine überbaubare Fläche aus der Nutzung herausgenommen und einer naturnahen Nutzung zugeführt bzw. in Teilen eine naturnahe Nutzung fortgeführt. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen lassen sich in der ersten Betrachtung der Planungsabsichten nicht erkennen. Weiterführende Untersuchungen werden seitens der Stadt als nicht erforderlich angesehen. Der Umweltbericht wird nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung detailliert ausgearbeitet. Der Landschaftsrahmenplan liefert für das Planänderungsgebiet im Ergebnis keine nachteiligen Erkenntnisse.

Der Landschaftsrahmenplan gibt folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

	
<p><u>Karte I</u> Arten und Biotope</p> <p>Nach dem LRP beinhaltet das Planänderungsgebiet Biototypen von sehr geringer Bedeutung (Wertstufe 1). Westlich grenzt ein größeres Gebiet an, mit hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenschutz</p>	<p><u>Karte II</u> Landschaftsbild</p> <p>Die Landschaftseinheit ist von mittlerer Bedeutung.</p>

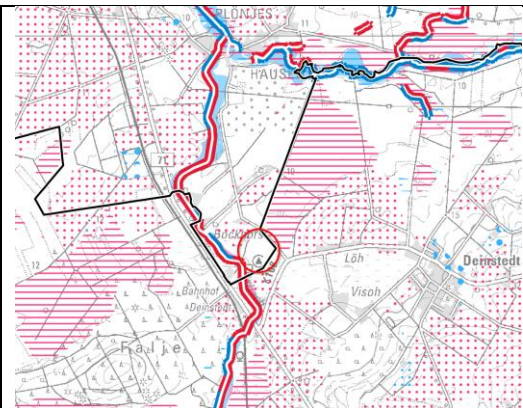
Stadt Bremervörde

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Duxbachtal“, Bremervörde-Plönjeshausen



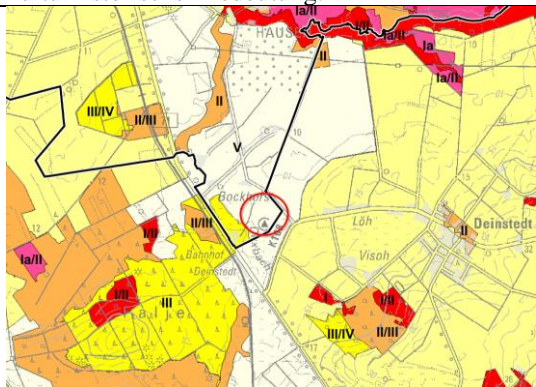
Karte III Boden

Das Planänderungsgebiet sowie die angrenzenden Flächen beinhalten keinen Boden mit natur- und kulturhistorischer Bedeutung.



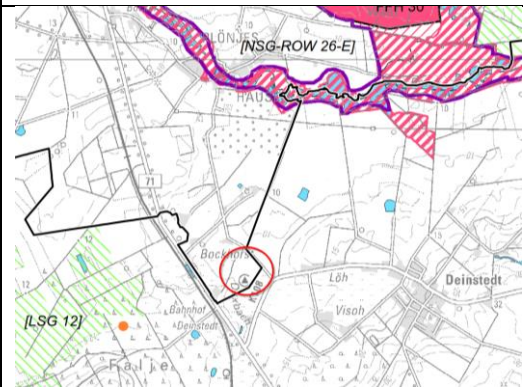
Karte IV Wasser- und Stoffretention

Keine Aussagen.



Karte V Zielkonzept

Umweltverträgliche Nutzung (Zielkategorie V)



Karte VI Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft

Keine Schutzgebiete und -objekte.

7. IMMISSIONEN

Schall

Aufgrund der Lage des Planänderungsgebietes in ausreichendem Abstand von den Siedlungsbereichen der umliegenden Ortschaften und der zu erwartenden Nutzung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen und Immissionen auf benachbarte (Wohn-)Nutzungen zu rechnen und es sind keine besonderen Schutzansprüche zu begründen. Darüber hinaus wird zwischen der südwestlich verlaufenden Bundesstraße sowie der daran angrenzenden Eisenbahntrasse und dem festgesetzten Sondergebiet ein ausreichender von über 300 m Abstand eingehalten, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Geruch

Die Ortschaft Plönjeshausen ist landwirtschaftlich geprägt. Bei der Bewirtschaftung der Betriebsstellen und der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit ländlich -

dörflich bedingten Einwirkungen durch Gerüche, Geräusche und Staub zu rechnen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- oder Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind ortsüblich und somit zu dulden.

8. HINWEISE

8.1.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

8.1.2 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Planänderungsgebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine vor. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf Weiteres einzustellen.

9. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG

9.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über den nord-östlich angrenzenden ausgebauten Bockhorster Weg. Die innere Erschließung des Campingplatzes ist privatrechtlich zu sichern.

9.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Campingplatzes ist durch die umliegenden Straßen und Leitungen sichergestellt. Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die EWE NETZ GmbH. Die Einleitung des Grau- und Schwarzwassers erfolgt in auf dem Campingplatz bereits vorhandene Abwassertanks, welches durch den Eigentümer in regelmäßigen Abständen abgepumpt und in den nächstgelegenen Übergabeschacht im Plangebiet in die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet wird. Die Beseitigung des Oberflächenwassers soll wie bisher durch Versickerung innerhalb des Gebietes erfolgen. Die

Stadt Bremervörde

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Duxbachtal“, Bremervörde-Plönjeshausen

Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EWE NETZ GmbH. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

10. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenanteile im Planänderungsgebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Sondergebiet gesamt	4,5
davon Sondergebiet SO 1	2,30
davon Flächen für Stellplätze	0,19
davon Sondergebiet SO 2	2,2
Davon Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,33
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,28
Private Grünfläche	0,57
Davon Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,06
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4,00
Davon Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,38
Wasserfläche	0,72
Bruttobauland	10,07

11. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden vom Vorhabenträger getragen. Die Erschließung des Planänderungsgebietes ist, wie bisher auch, privatrechtlich zu regeln. Auf die Stadt Bremervörde entfallen desbezüglich keiner Aufwendungen.

12. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	
Auslegungsbeschluss	
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	
Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	

Stadt Bremervörde
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Duxbachtal“, Bremervörde-Plönjeshausen

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremervörde, den

Der Bürgermeister

13. LITERATUR UND QUELLEN

DIE NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Stand: September 2017.

LANDKREIS ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2020.

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Landschaftsrahmenplan - Fortschreibung 2015. Stand: 2015.

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanzV - Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.