

**Gemeinde Böhme
Landkreis Heidekreis**

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 5.1
„Rethemer Fähre –
Erweiterung zu Wohnzwecken“
mit Aufhebung des
Bebauungsplans Nr. 5
„Rethemer Fähre – Erweiterung“**

BEGRÜNDUNG


Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Stand: 13.02.2019

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Städtebauliche Begründung.....	3
1 Rechtsgrundlagen.....	3
2 Einleitung / Planungsanlass und -erfordernis	3
2.1 Standortbegründung	4
2.2 Ziele und Zwecke der Planung	4
2.3 Voraussichtliche Auswirkungen.....	5
2.4 Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3 Das Plangebiet	6
3.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	6
4 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung	7
4.1 Flächennutzungsplanung / Raumordnung.....	7
4.2 Änderung anderer Pläne	9
4.3 Belange benachbarter Gemeinden.....	9
5 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	9
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.3 Freiflächen / Grünfestsetzungen	11
5.4 Erschließung.....	12
5.5 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung	13
5.6 Ver- und Entsorgung	13
6 Regelungen des Umweltschutzes	15
6.1 Immissionsschutz.....	15
6.2 Landwirtschaftliche und forstliche Belange.....	15
6.3 Wasserwirtschaftliche Belange.....	16
6.4 Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	16
7 Flächenbilanz.....	21
Teil B: Vorhaben- und Erschließungsplan.....	22
8 Vorhabenbeschreibung.....	22
9 Durchführungsvertrag	23
Teil C: Umweltbericht.....	24
10 Umweltbericht	24
Teil D: Abwägung und Beschluss der Begründung.....	24
11 Abwägung und Beschlussfassung	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht Lage des Plangebietes in der Gemeinde Böhme (Geltungsbereich markiert).....	6
--	---

Anlagen

- Anlage 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rethem (Ausschnitt)
- Anlage 2: Potentialabschätzung Artenschutz (zur Entwurfsfassung)
- Anlagen 3, 4: Externe Kompensationsmaßnahme
- Anlage 5: Ausnahmegenehmigung nach Nds. Deichgesetz

Teil A: Städtebauliche Begründung

1 Rechtsgrundlagen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5.1 der Gemeinde Böhme wird mit Beschluss des Rates vom . . . 2019 aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2 Einleitung / Planungsanlass und -erfordernis

Auf dem Campingplatz Rethemer Fähre hat sich im Laufe der Jahre ein Nebeneinander von rechtskonformen Campingplatz- und Wochenendhausnutzungen sowie baurechtlich unzulässiger, melderechtlich jedoch ordnungsgemäßer, Dauerwohnnutzung eingestellt. Die geschilderte Problematik existiert an einer Vielzahl von Standorten – und zwar bundesweit. Der Eigentümer und Betreiber des Campingsplatzes ist an die Verwaltung sowie an das Planungsbüro H&P Ingenieure GbR herangetreten mit dem Ansinnen, die Situation bauplanungsrechtlich zu lösen. Anlass hierfür war die BauGB Novellierung vom Juli 2017:

Um einen Lösungsweg aufzuzeigen, hat der Gesetzgeber bei der BauGB-Novellierung im Sommer 2017 mit der Ergänzung des § 12 BauGB um den Absatz 7 reagiert. Dieser lautet wie folgt:

„Soll in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 BauNVO auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 (des § 12 BauGB) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt“.

Gemäß zwischenzeitlich vorliegender erster Kommentierungen hierzu, können in einem Erholungssondergebiet einzelne Grundstücke (vorhabenbezogen) durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einer Wohnnutzung zugeführt werden. Nach Rücksprache mit der Aufsichtsbehörde Landkreis Heidekreis besteht Übereinstimmung mit dem Planungsbüro, dass mit dem § 12 (7) BauGB nicht das bestehende Durcheinander innerhalb des B-Plans Nr. 1 legitimiert werden kann (dazu wären ergänzende Regelungen zur Durchmischung von Wohnen und Erholungsnutzungen in § 10 BauNVO wohl zielführender gewesen). Vielmehr können auch im Sinne der bauordnungsrechtlichen Klarheit und Durchsetzbarkeit nur einzelne Bereiche vorhabenbezogen für Wohnnutzung eröffnet werden – in klarer räumlicher Abgrenzung zur Erholungsnutzung.

Wichtig ist unter Bezug auf den Wortlaut des § 12 (7) BauGB („... in bisherigen Erholungs-sondergebieten“), dass für das hier in Rede stehende Plangebiet zum einen ein Bebauungsplan bereits Baurecht (als Erholungs-sondergebiet) schafft und dass zum anderen sogar eine Baugenehmigung zur Errichtung von 10 Wochenplätzen für Kleinwochenendhäuser und 103 Wochenendplätzen für Wochenendhäuser vorliegt (Az. 06030169 vom 20.04.2016).

Unter der Prämisse, dass der Bebauungsplan Nr. 1 (Bestandsgebiet) und der Bebauungsplan Nr. 5 (Erweiterung) zusammenfassend als ein Erholungsgebiet betrachtet werden, soll dessen westlicher Teil, nämlich der Geltungsbereich des bisher noch unbebauten Bebauungsplans Nr. 5, überwiegend vorhabenbezogen für Wohnnutzung eröffnet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 5 ist daher aufzuheben und es ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB neu aufzustellen, in dem konkrete (vorhabenbezogene) Anfor-

derungen an die Wohnnutzung definiert werden. Dabei müssen Parzellengröße und zulässige Wohnfläche eindeutig hinter den in einem allgemeinen Wohngebiet, WA, typischerweise anzutreffenden Größen zurückbleiben. Vielmehr soll sich der Umfang der zulässigen Bebauung an den Größen und Flächen im Erholungsgebiet orientieren. Dies wird durch einen vom Vorhabenträger erstellten Vorhaben- und Erschließungsplan i.V.m. dem vor dem Satzungsbeschluss zu schließenden Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sichergestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass es einer Anpassung des Flächennutzungsplans nicht bedarf, sofern die vorhabenbezogene Nutzung entsprechend definiert und flächenmäßig reglementiert wird, sprich weiterhin als Sondergebiet erkennbar bleibt. Die Grundlagen hierfür schaffen die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Hinzuweisen ist darauf, dass der Landkreis Heidekreis mit der Planung die Forderung verbindet, die Dauerwohnutzung mittelfristig aus dem Bestandsgebiet in das Erweiterungsgebiet zu verlagern. Die Gemeinde Böhme geht davon aus dass für diesen Übergang, um unbillige Härten zu vermeiden, ein Zeitraum von 15 bis 20 Jahren angesetzt werden muss.

Sämtliche Kosten für die Bauleitplanung übernimmt der Betreiber und Eigentümer des Platzes, der als Vorhabenträger fungiert, und der das Planungsbüro H&P mit der Planung beauftragen möchte.

2.1 Standortbegründung

Eine Behandlung von Standortalternativen bzw. unterschiedliche Flächeninanspruchnahmen sind durch dieses Verfahren nicht zu leisten. Der Standort ist bereits innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rethem (Aller) als Erweiterungsfläche dargestellt. Zudem verbietet sich ein anderer Standort auch aus wirtschaftlichen Überlegungen hinsichtlich eines gemeinsamen Betriebs und der gemeinsamen Nutzung infrastruktureller Einrichtungen mit der bestehenden Anlage.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

1.
Mit einer standortverträglichen Erweiterung einer bestehenden Campingplatzanlage soll eine Stabilisierung des Wohn- und Arbeitsstättenstandortes Gemeinde Böhme / Samtgemeinde Rethem (Aller) einschließlich seines Dienstleistungs- und Versorgungsangebotes erzielt werden.
2.
Ein ansässiger Betrieb der Freizeit- und Erholungsbranche erfährt eine wirksame Bestandssicherung und zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeit.
3.
Es werden dabei die Voraussetzungen für eine bauplanungsrechtliche Bereinigung der Bestandssituation, Bebauungsplan Nr. 1, geschaffen unter Inanspruchnahme der neu geschaffenen Regelungsmöglichkeiten nach § 12 (7) BauGB.
4.
Mittels wirksamer Gehölzanpflanzungen in den Randbereichen sowie gebietsinternen Pflanzvorgaben wird eine Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft angestrebt.
5.
Die Versiegelung durch Fahrwege und Nebenanlagen wird durch wasserdurchlässige Materialien minimiert.

6.
Notwendige Fahrwege für die Deichverteidigung werden gesichert.

7.
Der Bereich des Fährsees wird planerisch nicht tangiert.

2.3 Voraussichtliche Auswirkungen

1.
Weiterentwicklung der Freizeit- und Erholungsinfrastruktur der Samtgemeinde gemäß ihrer raumordnerischen Funktionszuweisung.

2.
Sicherung und Weiterentwicklung des Arbeitsplatzstandortes Böhme.

3.
Die Folgen einer stärker belasteten Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur ziehen infolge der Standortgegebenheiten keinerlei Folgeinvestitionen nach sich.

4.
Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bei weitestmöglichem naturschutzrechtlichen Ausgleich am Standort.

5.
Reduzierung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserkörper.

2.4 Planerische Rahmenbedingungen

Auf folgende planerische Randbedingungen wird mittels allgemeiner Hinweise aufmerksam gemacht:

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch etc.).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht allgemein die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Es besteht jedoch nach Kenntnis der Gemeinde kein unmittelbarer Anlass für diese Hinweise, da Kenntnisse über Bodenfunde oder Altlasten nicht vorliegen.

Über örtliche Bauvorschriften werden die Einfügung in die umgebende Landschaft und eine harmonische Gesamtgestaltung des Vorhabenstandortes gesichert.

Grundsätzlich gilt, dass die Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 5 in Hinblick auf die geplanten Bauungsgrößen und Erschließungsstrukturen, die Eingrünung und die Kompensationsverpflichtungen, den Umgang mit den Anforderungen des Deichschutzes und der Ober-

flächenwasserableitung hier übernommen werden. Dies sichert die Sondergebietstypik ab, die sich weiterhin klar von einem üblichen Wohngebiet im Sinne der BauNVO unterscheidet.

3 Das Plangebiet

3.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar westlich der bestehenden Campingplatzanlage, im Norden begrenzt durch einen Wirtschaftsweg, im Süden durch den Hochwasserdeich der Aller. Der Deich sowie die Flächen südlich des Deichs sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, wohl aber der deichbegleitende Fahrweg.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke: Gemeinde Böhme, Gemarkung Altenwahlen, Flur 1, Flurstücke: 8/16, 10/6, 12/21 sowie weitere kleinteilige Flurstücke am südlichen Gebietsrand, die den Deichverteidigungsweg bilden. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe beträgt ca. 4 ha.

Abbildung 1: Übersicht Lage des Plangebietes in der Gemeinde Böhme (Geltungsbereich markiert)¹



Etwa mittig wird der Geltungsbereich durch einen vom Wirtschaftsweg Richtung Deich geradlinig verlaufenden Verbindungsweg zu Zwecken der Deichverteidigung geteilt. Der Weg ist auf einer Breite von ca. 3 m schwerlasttauglich befestigt. Genannter Verbindungsweg sowie der parallel zum Deich verlaufende Weg befinden sich im Besitz des zuständigen Deich-

¹ <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

verbandes. Die beschriebenen Wegeführungen sind in ihrer räumlichen Lage und Funktion in der Planung zu berücksichtigen.

Südlich an den Geltungsbereich schließt sich Rethemer Fährsee als ökologisch wertvoller Bereich (FFH-Gebiet, Vorranggebiet für Natur und Landschaft etc. – siehe im Einzelnen Abschnitt Raumordnung) an. Nördlich des Wirtschaftsweges grenzen weitere Ackerflächen an. Westlich der Erweiterungsfläche liegt eine Mischwaldschonung mit diversen Teichflächen.

4 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

4.1 Flächennutzungsplanung / Raumordnung

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 (2) BauGB erkennbar aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rethem entwickelt werden.

Der gesamte Geltungsbereich ist als „Sonderbaufläche, S, Erholung“, an den Rändern überlagert mit dem Planzeichen „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt, vgl. Anlage 1.

Maßgeblich für die Bewertung ist die zusammenfassende Betrachtung der Bestandsfläche B-Plan Nr. 1 und der hier vorliegenden Erweiterungsfläche: Es handelt sich um einen einzigen Standort (ein Eigentümer, ein Betreiber, eine gemeinsame Zufahrt / Erschließung etc.). Die hier vorliegende Planung auf Grundlage von § 12 (7) BauGB dient dazu, eine bauplanungsrechtliche Bereinigung im Bestandsbereich vorzunehmen, indem die Voraussetzungen für eine mittel- bis langfristige Verlagerung dort vorhandener Dauerwohn-Nutzungen in einem abgeschlossenen, dafür vorgesehenen Teilbereich der Gesamtanlage geschaffen werden. § 12 (7) BauGB lässt eindeutig erkennen, dass unter diesen Rahmenbedingungen die dort genannten „baulichen Anlagen zu Wohnzwecken“ weiterhin als in einem Erholungs-sondergebiet zulässig betrachtet werden. Dies gilt umso mehr, da selbst innerhalb des Erweiterungsgebietes / Plangebietes Nr. 5.1 eine Durchmischung von dauerhaften Wohnnutzungen mit temporären Wohnformen gegeben ist und dass äußere Erscheinungsbild des Standortes als Erholungs-sondergebiet gewahrt bleibt.

Gemäß dieser Logik bedarf es keiner Anpassung des Flächennutzungsplans, zumal die Zielrichtung einer etwaigen Anpassung völlig unklar wäre, da typische Wohnnutzung im Sinne WR / WA bzw. § 1 (1) BauNVO ja nicht vorgesehen werden soll. Insofern ist das hier geplante Wohnen auf kleinen Parzellen und im Rahmen kleiner Grundflächen als Erholungsnutzung anzusehen in dem Sinne, dass sich die ruhige Umgebung und reizvolle Landschaft mit Badesee und entsprechender Freizeitinfrastruktur vor Ort zu nutze gemacht wird für eine „Alterserholung“, sprich den sog. „ruhigen Lebensabend“. Hierzu wird auf die Ausführungen in Abschnitt B zur Vorhabenplanung und der angesprochenen Nutzerzielgruppe verwiesen. Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche korrespondiert somit nach wie vor mit den Planungen.

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2017 sowie dem
- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, des Landkreises Heidekreis 2015 (Entwurf).

Das RROP stellt die Samtgemeinde Rethem (Aller) in der Funktion eines Grundzentrums und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dar. Bezogen auf die einzelnen Mitgliedsgemeinden kann somit auch die Gemeinde Böhme bestehende Potentiale nutzen und standortgerechte Angebote schaffen. Mit der Erweiterung des Cam-

pingplatzes „Rethemer Fähre“ an zeitgemäße Anforderungen vollzieht die Gemeinde Böhme einen entsprechenden Schritt.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für Erholung und in einem Vorsorgegebiet für Natur- und Landschaft, das weiter westlich / südlich in eine Vorranggebiet übergeht. Die genannten Darstellungen korrespondieren mit der vorgesehenen Flächennutzung.

Der Geltungsbereich sowie die Umgebung des Plangebietes sind zudem als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Unmittelbar südlich an die bestehende Anlage angrenzend und damit in der erweiterten Aller-Niederung, stellt das RROP Flächen für Vorranggebiete für Natur und Landschaft, dar. Dieser Bereich ist zusätzlich als FFH-Gebiet und als EU- Vogelschutzgebiet mit den sich hieraus ergebenden besonderen Schutzanforderungen ausgewiesen.

Aufgrund der konsequenten Beibehaltung der als Zäsur anzusprechenden Deichlinie sind keine Einschränkungen infolge dieser Planung zu erkennen. Es findet plangewollt keinerlei Nutzungserweiterung in den genannten Niederungsbereich hinein statt.

Weiterhin im RROP zu erkennen ist ein regional bedeutsamer Radweg, verlaufend auf dem nördlich an das Gebiet angrenzenden Wanderweg, sowie der Deich.

Entsprechend dieser Ausführungen ist keine Beeinträchtigung der Belange der Raumordnung durch die vorliegende Planung zu erkennen.

Das Landesraumordnungsprogramm sowie das RROP ordnen allgemein den Landkreis Heidekreis und damit auch die Gemeinde Böhme dem ländlichen Raum zu. Daher entsprechen Maßnahmen, die die Standortvorteile für Wohnen und Wirtschaft unter Ausnutzung der natürlichen Standorteigenschaften (-eignungen) nutzen und gleichzeitig die besonderen naturräumlichen Bedingungen unangetastet belassen, der landesplanerischen Zielvorstellung,.

Die vorliegende Planung stärkt den Standort Böhme insgesamt und damit auch die Samtgemeinde Rethem (Aller). Sie entspricht somit den landesplanerischen Zielsetzungen.

Insgesamt ist eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB gegeben.

Verzicht auf ein Raumordnungsverfahren:

Folgend wird der Belang ROV mit Blick auf die Beibehaltung der SO-Ausweisung vorsichtshalber betrachtet, spricht gleichsam unter dem Blickwinkel einer Erweiterung des Campingsplatzes.

Für die raumordnerische Beurteilung touristischer Großprojekte ist gemäß Erlass des MI vom 18.10.1995 in Verbindung mit den „Hinweisen und Materialien zur Durchführung von Raumordnungsverfahren“ i.d.R. ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Zu den touristischen Großprojekten zählen auch Campingplatzanlagen mit mehr als 300 Standplätzen.

Die bestehende Anlage überschreitet den genannten Schwellenwert. Es werden dort künftig mind. 600 Standplätze verpachtet. Gemäß Erlass wäre in diesem Fall i.d.R. ein Raumordnungsverfahren durchzuführen, wenn die Stellplatzkapazität um mehr als 30% erhöht wird.

Dies ist bei der vorgesehenen Anzahl neuer Stellplätze, welche bei ca. 130 liegen wird, nicht der Fall.

Außerdem gilt:

Es sind keine schwerwiegenden raumbedeutsamen Konflikte gegeben, da infolge dieser Erweiterungsplanung weder Waldgebiete noch etwaige Vorranggebiete i.S. der Raumordnung direkt betroffen sind. Die Erweiterungsfläche stellt sich als aus naturschützerischer Sicht geringwertiges Ackerland dar, für dessen Inanspruchnahme örtlich Ersatz zu realisieren ist. Es ist eine Anbindung der Campingplatz-Anlage an das überregionale Verkehrsnetz sichergestellt. Dieses ist ausreichend dimensioniert. Es wird kein völlig neuer Standort eröffnet.

Auf weitere Ausführungen zu diesem Belang kann verzichtet werden, zumal die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bereits dargelegt wurde.

Zusammenfassend ist, unter Berücksichtigung von § 19 (3) des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes, festzuhalten, dass eine ausreichende Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gewährleistet ist

4.2 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich. Der Ursprungsplan Nr. 5 wird ersatzlos aufgehoben, weniger wegen unterschiedlicher Ziele und Auswirkungen des hier vorliegenden Plans, sondern wegen des nunmehr vorgesehenen Vorhabenbezugs nach § 12 BauGB, der eine Planänderung verfahrensrechtlich nicht zulässt.

4.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren - vorbehaltlich der Ergebnisse der nachbarkommunalen Beteiligung - nicht berührt, § 2 (2) BauGB.

Es handelt sich um eine angemessene Erweiterung einer bestehenden Freizeitanlage mit verfestigten Verflechtungsbereich. Durch diese Planung wird das Leistungsangebot der Platzanlage Rethemer Fähre zwar vergrößert, jedoch nicht wesentlich verändert. Es ist eine Kapazitätssteigerung der Standplätze im überschaubaren Umfang infolge einer Nutzungsverlagerung zu erwarten. Mit der wohnbaulichen Nutzung verknüpfte weitere Versorgungsangebote sind nicht vorgesehen. Es ergeben sich erkennbar keine nachteiligen Auswirkungen auf Anlagen ähnlicher Art im Umfeld.

Sich aus dem zusätzlichen Zielverkehr ergebende, nennenswerte Konflikte im Bereich benachbarter Gemeinden sind auszuschließen.

5 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

Entsprechend der eingangs beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung, die sich in den Regelungen / Vorgaben des VEP wiederfindet, setzen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen bauleitplanerischen Regelungsrahmen, der einerseits hinreichend eng ist, um die Umsetzung der VEP-Inhalte auch zu gewährleisten, andererseits aber gewissen „Spielraum“ bietet, um kleinteilige oder kleinräumige Anpassungen, die sich ggf. erst bei einer weiteren, bauantragsreifen Konkretisierung der Planung ergeben, noch zu ermöglichen.

§ 2 der textlichen Festsetzungen regelt unter Bezug auf § 12 Abs. 3 BauGB die Umsetzung konkreter Nutzungen analog der Regelungen im Durchführungsvertrag, der wiederum auf

dem VEP basiert. Geringfügige Abweichungen vom VEP sind daher insoweit zulässig, wie sie im Durchführungsvertrag geregelt sind.

Auf örtliche Bauvorschriften kann verzichtet werden, da über den VEP, die Vorhabenbeschreibung sowie die im VEP verankerten Fassadenansichten eine erheblich eindeutiger und inhaltstiefere Regelung getroffen werden kann als über örtliche Bauvorschriften im Rahmen der Satzung eines „üblichen“ B-Plans. Abschließend verbindliche Regelungen zur Gestaltung trifft, soweit geboten, der Durchführungsvertrag.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes zulässig sind sowohl temporäre als auch dauerhafte Wohnnutzungen – wenn man nur das Plangebiet betrachtet etwa im Verhältnis 2 zu 3. Unter Berücksichtigung des Bestandsbereiches Bebauungsplan Nr. 1 liegt der Anteil dauerhaft nutzbarer Parzellen etwa bei 10%.

Die zulässige Nutzung des Bebauungsplans Nr. 5 hinsichtlich von Wochenendhäusern und Kleinwochenendhäusern wird für das Plangebiet 1:1 übernommen - auch mit Blick auf den bereits positiv beschiedenen Bauantrag - für den Teilbereich SO 2 jedoch ergänzt um zulässige Anlagen zu Wohnzwecken gemäß § 12 (7) BauGB.

Die Gemeinde Böhme betrachtet damit die Vorgaben des § 12 (7) BauGB als erfüllt: In das bisherige Erholungssondergebiet werden Anlagen zur Zulässigkeit von Wohnzwecken integriert. Die räumliche Zuordnung der dauerhaft wohnlich nutzbaren Anlagen im „Inneren“ des Plangebietes sichert das äußere Erscheinungsbild der Anlage als Erholungssondergebiet – wenngleich sich auch die für Wohnzwecken vorgesehenen baulichen Anlage dem grundsätzlich gleiche Erscheinungsbild unterwerfen und hinsichtlich ihrer Gebäudetypisierung vergleichbar sind, vgl. dazu näher die Ausführungen in Teil B dieser Begründung.

Zulässige Grundfläche:

Das festgesetzte Sonderbaugebiet nach § 10 BauNVO umfasst eine Fläche von etwa 38.000 m². (Geltungsbereich abzüglich Deichverteidigungsweg und angrenzenden, baulich nicht nutzbaren Grünstreifen). Diese Fläche wird als Anrechnungsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche betrachtet.

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die zulässige Grundflächenzahl, GRZ, für Wochenendhausgebiete 0,2 – diese ist hier analog anzuwenden.

Dieses Verfahren setzt pro Gebäude eine zulässige Grundfläche von max. 60 m² als Obergrenze fest. Daraus ergibt sich pro Parzelle (sofern diese ins Eigentum übergeht) eine notwendige Größe von 300 m² - anderenfalls kann die zulässige Gebäudegröße nicht ausgenutzt werden.

Im vorliegenden Fall ist die Frage einer Eigentumsübertragung oder langfristigen Verpachtung noch offen. Es ist insofern also – analog zum Vorgehen im Bereich der bestehenden Anlage – eine Gesamtbetrachtung angebracht: Bei o.g. Anrechnungsgrundstück ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche für alle Häuser von 7.600 m². Diese wird entsprechend textlich festgesetzt.

Bei einer „Maximalausnutzung“ von 60 m² pro Gebäude sind somit 126 Gebäude bzw. Pachtparzellen entsprechender Größe zulässig.

Die Nutzungsvorstellungen des Betreibers sind in diesem Punkt also mit den Ausnutzungsziffern der BauNVO vereinbar.

Ausnutzung durch Nebenanlagen

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO um 50% überschritten werden. Im vorliegenden Fall somit bis auf $7.600 + 3.800 = 11.400 \text{ m}^2$.

Bei voller Ausnutzung zulässiger Wochenendhäuser sind somit gemäß BauNVO Flächen in einer Größe von 3.800 m^2 für Nebenanlagen und Carports zulässig, bei 126 Standplätzen gleichbedeutend mit 30 m^2 .

Dieses Verfahren erlaubt neben der Grundfläche von 60 m^2 für Gebäude lediglich weitere $6,5 \text{ m}^2$ (analog 15 m^3) für ein Nebengebäude sowie 15 m^2 für einen Carport, in der Summe also $21,5 \text{ m}^2$. Es verbleibt noch ausreichend Kapazität für standplatzbezogene Zufahrten etc.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Anforderungen des § 19 (4) BauNVO durch diese Planung ebenfalls erfüllt werden.

Um angesichts der vorab dargelegten Rahmenbedingungen und Anforderungen die Einhaltung der Ausnutzungsziffern gemäß BauNVO, hier insb. GRZ 0,2, sicherzustellen, wird für Grundstücksteilungen die Zustimmung der Gemeinde in das Verfahren aufgenommen, § 19 BauGB. Die Zustimmung kann nur erteilt werden, wenn sowohl auf der abzuteilenden Parzelle als auch auf der verbleibenden Fläche die zulässige GRZ von 0,2 eingehalten wird.

Klarstellung: Die Regelung des Teilungsvorbehalts greift natürlich nicht bei Verpachtung / sich ändernden Pachtgrenzen, da dies keinen Eigentumsübergang mit grundbuchlichen Eintragungen darstellt.

Deichschutz

Gemäß Niedersächsischem Deichgesetz ist zum Schutz des Deiches durch bauliche Anlagen jedweder Art ein Abstand von 50 m einzuhalten. Dieses Verfahren reduziert den Abstand auf 25 m, indem es textlich eine entsprechende Baugrenze festsetzt (zusätzlich zeichnerisch markiert). Hierzu wurde ein entsprechender Ausnahmeantrag nach Deichgesetz bei der Deichbehörde, Landkreis Soltau-Fallingb. (seinerzeitige Bezeichnung), eingereicht. Dieser wurde mit Schreiben vom 26.11.2001 positiv beschieden. Die Ausnahmegenehmigung ist dieser Begründung in Anlage 5 beigefügt.

Das heißt, die an die private Grünfläche „Abstandsgrün“ angrenzenden Parzellen dürfen auf einer Tiefe von 10 m im südlichen Bereich nicht bebaut werden, auch nicht durch Anlagen gemäß §§ 12,14 BauNVO (Carports, Nebenanlagen). Zudem gelten Einschränkungen hinsichtlich der Bepflanzung. Die Regelungen zum Deichschutz sind in § 5 der textlichen Festsetzungen zusammengefasst – hierauf wird verwiesen.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt.

5.3 Freiflächen / Grünfestsetzungen

Dieses Verfahren sichert analog des Ausgangsplans Nr. 5 eine umfängliche Durchgrünung bzw. Randeingrünung der Erweiterungsfläche.

Im Einzelnen zu nennen sind:

1. Pflanzstreifen entlang der Nord-, West- und Ostseite der Anlage:

Die Pflanzstreifen sind entlang des Wirtschaftsweges 4m breit ausgebildet, um eine landschaftsbildwirksame Eingrünung zu erreichen. Entlang der West- und Ostseiten sind ebenfalls 4m vorgesehen. Richtung Osten ist ein Anschluss an die bestehende Anlage gegeben und im Westen ist bereits ein Waldbereich vorhanden, der die Anlage wirksam abschirmt bzw. eine Einsehbarkeit verhindert.

Die genannten Pflanzstreifen werden durch den Betreiber unter Verwendung von Gehölzen gemäß Pflanzliste bepflanzt. Eine unkontrollierte, standplatzbezogene Bepflanzung durch die Mieter soll im Sinne eines einheitlichen Gesamterscheinungsbildes unterbunden werden.

2. Private Grünfläche „Kommunikationsgrün“:

Im zentralen Bereich der Erweiterungsfläche, am Kreuzungspunkt der Mittelfahrwege, plant der Betreiber eine gärtnerisch angelegte Grünfläche als Treff- und Kommunikationspunkt innerhalb der Anlage, ggf. versehen mit einer entsprechenden „Möblierung“.

3. Private Grünfläche „Abstandsgrün“:

Entlang des Deichverlaufs, in einer Breite von 10m, ist ein Grünstreifen vorgesehen, welcher primär den gebotenen Schutzabstand zwischen Standplätzen und Deichfuß gewährleisten soll. Dieses Verfahren strebt eine Reduzierung des Schutzabstandes gemäß Nds. Deichgesetz von 50 m auf 25 m an. Hierzu wurde ein Antrag nach Deichgesetz gestellt, s.o. Der festgesetzte Grünstreifen dient somit, in Ergänzung des 5 m breiten Deichverteidigungsweges sowie weiterer freizuhaltenen Flächen auf den Standplätzen, der Erfüllung dieses Belangs.

Eine Bepflanzung mit Gehölzen, von denen die Gefahr einer Durchwurzelung des Deiches ausgehen kann, ist aus Sicherheitsgründen erst in einem Abstand von 10 m vom Deichfuß, gleichsam auf der nördlichen Hälfte der Grünfläche gestattet.

4. Standplatzbezogene Bepflanzung:

Zusätzlich zu den vorgenannten Pflanz- und Grünvorgaben setzt dieses Verfahren die seitens des Betreibers angestrebten pflanzlichen Abgrenzungen an den rückwärtigen Seiten der Standplätze verbindlich fest. Somit ergeben sich in der Summe 1 m breite Pflanzstreifen, auf denen heckenartige Abtrennungen angelegt werden können.

Verhindert werden soll somit ein uneinheitliches Konglomerat diverser Zäune und sonstiger Einfassungen.

Dieses Verfahren spricht nur die rückwärtigen Grenzen an: Zielsetzung ist eine durchgängige Grünstruktur entlang der rückwärtigen Parzellengrenzen. Dementsprechend bedeutet dies für Eckparzellen, dass als rückwärtige Grenze jeweils die Verlängerung der Grenze der nächsten „Nicht-Eck-Parzelle“ gemeint ist, siehe auch Darstellung im VEP.

Die einzelnen, vorhergehend beschriebenen Grünstrukturen werden in unterschiedlicher Intensität auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich angerechnet, analog der Vorgehensweise im rechtsgültigen B-Plan, vgl. dazu näher Abschnitt 6.4.

5.4 Erschließung

Die geplante Erweiterungsfläche der Campingplatz-Anlage befindet sich unmittelbar westlich der bestehenden Anlage und wird aus dieser heraus erschlossen, sowohl verkehrlich als auch stadttechnisch.

Im Übergang zur bestehenden Anlage befinden sich entsprechende Verbindungswege. Zusätzlich wird der deichbegleitende Fahrweg in die Erweiterungsfläche fortgeführt.

Hintergrund der Erschließungssituation ist, dass aus Richtung Norden, d.h. vom Wirtschaftsweg keine Zufahrt möglich ist, da dieser erstens im Kurvenbereich in die B 209 mündet und da zweitens eine weitere Kontrolle / Beschränkung notwendig wäre, um unbefugtes Befahren und Betreten des Platzes zu verhindern.

Der Haupteerschließungsring innerhalb der bestehenden Anlage ist mit einer Breite von 4,50 m bis 5,25 m ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Fahrverkehr aufnehmen zu können. Darüberhinaus werden weitere mind. 3,5 m breite interne Fahrwege (Einbahnstraßenverkehr) vorgesehen, auf deren Festsetzung in diesem Verfahren jedoch verzichtet werden kann. Es ist vorgesehen, sämtliche neuen Fahrwege wasserdurchlässig, mit einem Schotterunterbau und darüber Feinkies, eingefasst durch Bordsteine, anzulegen.

Die Lage sämtlicher Wegeverbindungen wird im VEP konkretisiert. Der Verzicht auf eine exakte räumliche Zuordnung im Rechtsetzungsplan erlaubt dem Betreiber der Anlage ein ausreichendes Maß an Flexibilität in Abhängigkeit von den vorgesehenen Nutzungsformen (Größe der Aufstellplätze), ohne dass die gesicherte Erschließung gefährdet ist.

Der bestehende Verbindungsweg Richtung Deich wird durch die Planung aufgenommen und in 5,50 m Breite festgesetzt, einschließlich einer Notzufahrt zum Wirtschaftsweg im Norden.

Ebenfalls wird der parallel zum Deich verlaufende Deichverteidigungsweg als von Bebauung freizuhalten Fläche in einer Breite von 5 m festgesetzt, um die Belange des Deichschutzes vollumfassend zu gewährleisten.

Die Gemeinde Böhme wird mit dem Betreiber eine Regelung zur Befahrbarkeit für Notfall- und Einsatzfahrzeuge und von Betriebsfahrzeugen des Deichverbandes herbeiführen.

Bei insgesamt ca. 130 zusätzlichen Standplätzen innerhalb der gesamten Erweiterungsfläche ist mit einer in der Summe verträglichen Steigerung des Gesamtverkehrsaufkommens auf der B 209 und den mit ihr verknüpften Anschlussstrecken zu rechnen.

Hieraus ergeben sich keine nachhaltigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen für potentiell betroffene Ortslagen.

Das vorhandene Straßennetz ist hinreichend leistungsfähig, so dass Zielverkehr zu den Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen in der Ortslage von Rethem (Aller) aufgenommen werden kann.

Die Anforderungen für den ruhenden Verkehr werden gebietsintern auf ausreichend dimensionierten Standplätzen erfüllt.

5.5 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Konkrete Regelungen und Nachweise dazu sind im Bauantragsverfahren vorzulegen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die bestehenden Systeme fortgeschrieben werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass lediglich das auf der Dachfläche zusätzlich anfallende Wasser zu berücksichtigen ist. Das Wasser der im Plangebiet befindlichen befestigten Flächen fließt oberflächlich ab und versickert.

5.6 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Versorgung der Erweiterungsfläche mit Elektrizität, Wasser und Gas gilt: Sämtliche erforderlichen Leitungsanschlüsse sind innerhalb der bestehenden Campingplatz-

anlage vorhanden und können von dort in den Geltungsbereich dieses Verfahrens verlängert werden. Die zur Verfügung stehenden Kapazitäten sind hinreichend.

Seitens des Betreibers ist der Anschluss jedes einzelnen Standplatzes an die Wasserver- und Entsorgung sowie die Stromversorgung vorgesehen.

Für die infrastrukturellen Einrichtungen wird darüber hinaus der Anschluss an das Gasversorgungsnetz hergestellt.

Um die Wasserversorgung nicht zuletzt im Hinblick auf den Brandschutz sicherzustellen, wird eine Ringleitung das Grundgerüst des Versorgungsnetzes der Erweiterungsfläche darstellen.

Hinsichtlich der Entsorgung gilt:

Mittels einer Druckrohrleitung erfolgt ein Anschluss an die Entsorgungsleitungen in der bestehenden Anlage, von wo aus eine Weiterführung im freien Gefälle Richtung Kläranlage erfolgt. Einer geregelten Schmutzwasserentsorgung stehen insofern keine Hindernisse entgegen.

Die Behandlung des anfallenden Regenwassers wird im Abschnitt „Wasserwirtschaftliche Belange“ gesondert vorgenommen. Hierauf wird verwiesen.

Brandschutz:

Dieses Verfahren setzt einen ausreichend dimensionierten äußeren Fahrring fest, ergänzt durch den bereits bestehenden Deichverteidigungsweg, ebenfalls 5 m breit, im Norden über eine Notzufahrt an den anliegenden Wirtschaftsweg angebunden. Die Notzufahrt wird über ein Tor verschlossen, dessen Sicherung in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr (sowie dem Deichverband als zweitem Nutzer) vorgenommen wird.

Die Feuerwehrezufahrten sind mit Hinweisschildern gemäß DIN 4066 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt – ständig freihalten“ zu kennzeichnen. Es sind ggf. Sperrpfosten zu verwenden, die mit einem Überflurhydrantenschlüssel umgelegt werden können.

Sämtliche internen Wege, also auch die nicht zeichnerisch festgesetzten untergeordneten Wege, müssen nach Abstimmung mit dem Brandschutz, Landkreis Heidekreis, Kurvenradien (innen) von 10 m aufweisen, um die Befahrbarkeit durch Einsatzfahrzeuge sicher zu stellen. Dies wird durch zeichnerische bzw. textliche Festsetzung gewährleistet.

Es sind mehrere Abschlüsse an die bestehende Anlage vorgesehen. Jede Stelle innerhalb der Erweiterungsfläche kann durch Einsatzfahrzeuge auf mindestens 2 Wegeführungen erreicht werden.

Zur Löschwasserversorgung wurde in dieser Begründung bereits dargelegt, dass ein flächendeckendes Wasserversorgungsnetz innerhalb der gesamten Erweiterungsfläche vorgesehen ist. Dieses Leitungsnetz wird hinreichend dimensioniert, dass analog der Anforderungen des Arbeitsblattes W 405, DVGW, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, eine Menge von 800 l/min über 3 Std. Bereitstellungsdauer erfüllt werden. Lage und Anordnung der erforderlichen Hydranten sowie die Einteilung in Lösch- und Zugriffsbereiche wird in Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer festgelegt. Zudem ist der Rethemer Fährsee als Löschwasserreservoir vorhanden.

Die Erstellung hinreichender Löschwasserentnahmestellen im Abstand von 200 m untereinander im Baugebiet wird Gegenstand der technischen Ausbauplanung für die Anlage sein. Die Anforderungen gemäß DVGW, Arbeitsblätter W 331 und 405 werden sichergestellt.

Ob und inwiefern es zusätzlicher Regelungen bedarf, weil etwa die geplanten baulichen Anlagen auch diesbezüglich eher Wochenendhäusern gleichgesetzt werden, sprich z.B. Brand-

abschnitte / -gassen analog der Anforderungen der CPI-Woch-VO wird im Verfahrensverlauf zu klären sein.

6 Regelungen des Umweltschutzes

Zur Entwurfsfassung erfolgt eine Vertiefung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts, vgl. Teil C dieser Begründung. Zu diesem Vorentwurf wird darauf verzichtet, weil das Plangebiet bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Böhme überplant worden ist. Zwar wurde eine Bebauung bis dato noch nicht realisiert, jedoch liegt eine Baugenehmigung vor (Landkreis Heidekreis, Az. 06030169 vom 20.04.2016), die auf den vorhandenen planungsrechtlichen Grundlagen basiert und insofern auch die umweltbezogenen Regelungen des B-Plans Nr. 5 anerkennt. Die Baugenehmigung weist ausdrücklich auf die Verpflichtungen zur Vornahme von Ausgleichsmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen hin.

Gemäß der Festsetzungen des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ändert sich der Umfang des planbedingten Eingriffs nicht: Der Geltungsbereich ändert sich nicht, die Erschließungsstruktur des Plangebietes bleibt unverändert, die zulässige Maß der Versiegelung für Haupt- wie Nebenanlagen bleibt unverändert. Auch die Umfeldbedingungen haben sich nicht geändert. Weder ist empfindliche Nutzung noch störintensive Nutzung an das Plangebiet herangerückt.

Gemäß dieser Rahmenbedingungen geht die Gemeinde Böhme davon aus, dass die seinerzeit vorgesehenen, festgesetzten und ausweislich der Baugenehmigung akzeptierten Maßnahmen zum Ausgleich nach wie vor Bestand haben können und dass insbesondere der externe Ausgleich, hier durchgeführt im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 1, nach wie vor Anerkennung findet.

Unbenommen dessen wird eine Berücksichtigung des Belangs Artenschutz vorgenommen, der zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans Nr. 5 noch nicht die Relevanz hatte wie heutzutage.

6.1 Immissionsschutz

Im Gegensatz zur bestehenden Anlage besteht für die Erweiterungsfläche kein Anlass, den Belang Schallschutz zu vertiefen, da die Bundesstraße B 209 ausreichend weit entfernt liegt.

6.2 Landwirtschaftliche und forstliche Belange

Auch diese Belange wurden im Zuge des Ursprungsplans Nr. 5 bereits wie folgt abgehandelt:

Landwirtschaftliche Belange werden durch dieses Verfahren insofern berührt, dass ca. 3,8 ha Ackerfläche mittlerer Ertragsqualität der landwirtschaftlichen Nutzung endgültig entzogen werden. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als potentielle Erweiterungsfläche dargestellt. Es handelt sich um verpachtete Flächen, welche für den betroffenen Landwirt verzichtbar bzw. an anderer Stelle wiederherstellbar sind.

In der Folge stellt der Verzicht auf Düngemiteleinsetz eine Entlastung des örtlichen Grundwasserhaushaltes dar.

Aufgrund der ausgeübten Nutzung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gilt, dass der Erweiterungsbereich weiterhin Immissionen der ordnungsgemäß ausgeübten

Landwirtschaft wie Geruchsimmissionen, als standorttypisch hinnehmen muß. Die Aufbringung von Gülle bedingt Geruchsemissionen, die nach Aussage der Landwirtschaftskammer in einem Abstand von ca. 300 m nachhaltig gemindert werden. Die Vorschriften zur Minderung von Geruchsimmissionen, insbesondere bei der Gülleaufbringung, machen weitere Regelungen betreffs dieses Belangs entbehrlich.

Forstliche Belange werden von der Planung nicht berührt. Die im westlichen Umfeld sowie am Fährseeufer vorhandenen Gehölzbestände sind nicht als Wald anzusprechen und bleiben im Übrigen unangetast.

6.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange werden durch dieses Verfahren nicht nachhaltig betroffen. In offene Gewässer wird nicht eingegriffen.

Grundwasser / Regenwasserbehandlung

Durch die Versiegelung im Geltungsbereich, insbesondere aller Wochenendhäuser mit Nebenanlagen und Nebenflächen sowie untergeordnet der Straßen und Wege, wird eine nachhaltige Reduzierung der Grundwasserneubildung im Einflussbereich zu erwarten sein, siehe hierzu auch folgender Abschnitt „Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“.

Trotz der ungünstigen Standortvoraussetzungen mit vergleichsweise hohen Grundwasserständen strebt dieses Verfahren eine örtliche Versickerung von Regenwasser an. Die örtlichen Erfahrungen bzw. das jahrelang praktizierte Vorgehen geben Hinweise auf die Machbarkeit.

Gemäß ATV Arbeitsblatt A 138 müssen zur örtlichen Regenwasserversickerung Kf- Werte von 5×10^{-3} bis 5×10^{-6} m/s gegeben sein. Erforderlichenfalls sind Rückhalteeinrichtungen für das Regenwasser vorzusehen. Bei der Bemessung der Versickerungsanlagen bzw. der Regenrückhaltung sind die ATV-Arbeitsblätter A 117 und A 138 zu beachten. Gemäß ATV Arbeitsblatt A 138 müssen zur örtlichen Regenwasserversickerung Kf- Werte von 5×10^{-3} bis 5×10^{-6} m/s gegeben sein.

Aus den Erfahrungen innerhalb der bestehenden Anlage lässt sich rückschließen, dass eine örtliche Versickerung im Erweiterungsbereich möglich ist, zumal der Betreiber ausdrücklich zeitgemäße, große Standplätze (>200m²) plant, auf welchen ausreichend versickerungsaktive Fläche zur Verfügung steht.

6.4 Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

6.4.1 Ausgangslage

Der nunmehr vollständig aufgehobene Bebauungsplan Nr. 5 nahm eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vor und setzte daraufhin Maßnahmen zum Ausgleich fest, zum einen im Geltungsbereich, zum anderen außerhalb im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1.

Zunächst werden der planbedingte Eingriff und der vorgesehene Ausgleich folgend analog der Darlegungen des Ausgangsplans Nr. 5 wiedergegeben - kursiv markiert:

Zugrundegelegt werden die folgenden vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie, NLÖ, Hannover, herausgegebenen Veröffentlichungen:

- *„Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Stand 1/94)*

- Olaf v. Drachenfels (Bearb.), „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, (Stand IX/94).

Quantifizierung des Eingriffs

Die Eingriffsbehandlung geht von folgenden Tatbestandsmerkmalen aus:

Schutzgut Boden / Grundwasser: Versiegelte Fläche

Bei einer anrechenbaren Gesamtgrundstücksfläche von maximal 38.000 m² lässt dieses Verfahren eine Versiegelung von maximal 7.600 m² für Gebäude und 3.800 m² für Nebenanlagen und Garagen (hier: Carports) einschließlich deren Zufahrten zu, insgesamt 11.400 m².

Hieraus ergibt sich gemäß Ansatz NLÖ ein erforderlicher Ausgleich von 3.420 m² um eine Wertstufe aufzuwertende Fläche.

Dazu addiert sich der Ausgleichsanspruch, welcher sich aus der Versiegelung der Fahrwege ergibt. Die Flächeninanspruchnahme durch Fahrwege wird gemäß Strukturentwurf, siehe VEP, auf 4.600 m² quantifiziert.

Im Einzelnen:

Fahrwege, 5 m breit (ausgenommen den vorhandenen Deichverteidigungsweg), ca. 640 fdm, ergeben ca. 3.200 m² Fläche.

Fahrwege, 3 m breit, ca. 460 lfdm, ergeben ca. 1.380 m² Fläche.

Summarisch sind dies ca. 4.600 m². Bei der Berücksichtigung des Ausgleichsanspruchs ist zu berücksichtigen, dass durchgängig die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien vorgeschrieben ist. Somit wird abweichend von den NLÖ-Ansätzen hier lediglich 1/5 der Fläche als erforderliche Kompensationsfläche ermittelt, gleichbedeutend mit 920 m² um eine Wertstufe aufzuwertende Fläche.

Es ist zu berücksichtigen, dass es sich um intensiv genutzte Ackerfläche mit entsprechenden landwirtschaftlichen Schadstoffeinträgen handelt.

Aus der Versiegelung heraus ergibt sich somit ein Ausgleichsanspruch von ca. 0,43 ha.

Arten und Lebensgemeinschaften / Funktionsverlust

Dieses Verfahren unterstellt bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften eine Wertstufe 3 gemäß NLÖ-Ansatz, da es sich um intensiv genutzte Ackerflächen handelt. Per se stellt sich somit durch die Anlage eines Campingplatzes bzw. Wochenendhausgebietes keine Schlechterstellung ein. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass ein Funktionsverlust für Arten und Lebensgemeinschaften stattfindet, einhergehend mit der o.g bereits beschriebenen Versiegelung sowie der intensiveren, anthropogener geprägten Nutzung mit entsprechenden Störungen.

Der Funktionsverlust wird seitens dieses Verfahrens auf 5% der Fläche angesetzt, somit ca. 2.000 m² bei max. 40.000 m² Eingriffsfläche.

Der vergleichsweise niedrige Ansatz begründet sich wie folgt: Im Bestand ist die Ackerfläche durch intensiven Pestizid- und Düngemiteleinsatz geprägt / vorbelastet. Andererseits sind Wochenendhausgebiete von Natur aus durch temporäre Nutzung gekennzeichnet, so dass in Verbindung mit einer sich in solcherlei Gebieten einstellenden bzw. angelegten, vergleichsweise intensiven Bepflanzung – siehe auch textliche Festsetzungen - Potentiale für Arten und Lebensgemeinschaften vorhanden sind. Dies gilt insbesondere angesichts der seitens des Betreibers geäußerten Vorstellung, Wochenendhäuser auf vergleichsweise großen Parzellen (über 200 m²) unterzubringen, so dass insgesamt erhebliche Freihalteanteile verbleiben, selbst wenn man zulässige Carports und Nebengebäude berücksichtigt.

Zusammenfassung:

In der Summe ergibt sich ein Ausgleichsanspruch von ca. 0,63 ha.

Die sonstigen Schutzgüter sind in Zusammenhang mit dieser Planung von nachrangiger Bedeutung. Begründung: Sowohl der Belang Klima/Luft als auch der Belang Landschaftsbild werden durch die vorgesehenen Grundzüge der Planung (Freihalteanteile, Bepflanzungen, Rahmenbepflanzung) berücksichtigt und standortbezogen ausgeglichen.

Ausgleich im Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereichs sind vorgesehen:

- *Rahmenpflanzungen entlang der Nord-, West- und Ostseite,*
- *eine zentrale Grünfläche innerhalb des Areals,*
- *standplatzbezogene Pflanzvorgaben und*
- *ein Abstandsgrünstreifen entlang des Deichs.*

Hieraus ergeben sich folgende flächenwirksame Aufwertungen:

- *Rahmenpflanzungen:*
Nordkante $4 \times 190 = 760 \text{ m}^2$, Ost- und Westkante $4 \times 370 = 1480 \text{ m}^2$; Summe: ca. 2.240 m^2 .
- *Zentrale Grünfläche:*
ca. 850 m^2 , davon 50% anrechnungsfähig: ca. 420 m^2 .
- *Standplatzbezogenes Trenngrün:*
ca. 750 lfdm , somit 750 m^2 , davon 50% anrechnungsfähig: ca. 370 m^2
- *Abstandsgrün:*
ca. 2000 m^2 , davon 1/4 anrechnungsfähig: ca. 500 m^2 .

Somit ergibt sich im Geltungsbereich eine mögliche rechnerische Aufwertung um eine Wertstufe auf ca. 3.530 m^2 .

Weiterer Kompensationsbedarf

Bei Gegenüberstellung des gesamten Ausgleichsanspruchs von 6.300 m^2 und des innerhalb des Areals leistbaren Ausgleichs von 3.500 m^2 verbleibt eine Fläche von 2.800 m^2 , welche rechnerisch um eine Wertstufe aufgewertet werden müsste.

Dieses Verfahren strebt an, den nördlichen Teil der im Verfahren Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung festgesetzten privaten Grünfläche, Flurstück 31, nördlich des Wirtschaftsweges wirksam aufzuwerten. Vorgesehen ist, um die vorhandenen ehemaligen Klärteiche eine ökologisch höherwertige Struktur zu entwickeln. Das Konzept wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde seinerzeit abgestimmt.

Ausgleichskonzept

Der nördliche Teil des Flurstücks 31 stellt sich derzeit, ausgehend von der nördlichen Grenze, wie folgt dar:

Es sind drei kleine und ein größerer Klärteich vorhanden. Die 3 kleinen Teiche haben im Vergleich zum größeren Klärteich wesentlich niedrigere Wasserstände. Im Umfeld der Teiche hat umfangreich Bodenauffüllung stattgefunden, so dass das Geländeprofil deutlich oberhalb des natürlichen Profils (welches im südlichen Teil der Fläche sichtbar ist) liegt.

Es sind technische Einrichtungen (Rohrleitungen, Schächte) in und im Umfeld der Teiche vorhanden. Der größere Teich wird derzeit noch als Zwischenspeicher für die Abwässer der bestehenden Anlage genutzt (die Betriebseinstellung nach Bau des Pumpwerkes und ordnungsgemäßer Beseitigung der Abwässer über das Entsorgungssystem steht fest).

Bepflanzung in den Teichen oder an den Uferändern ist nicht vorhanden. Gemäß In-Augenscheinnahe scheint die Fauna in den Gewässern stark zurückgebildet. Nichtsdestotrotz könnten die drei kleinen Teiche zumindest Funktionen als Laichgewässer erfüllen.

Die Uferbereiche sind in Form und Böschungswinkel technisch ausgebildet („sargartig“).

Die Klärteiche sind durch eine Verwallung vom südlich angrenzenden Gewässer abgetrennt. Dieser letztgenannte südliche Teich ist größer. Sein Ufer ist natürlichen Formen nachgebildet. Es ist Uferpflanzung vorhanden. Die Wasserqualität erscheint wesentlich besser, als bei den Klärteichen. Flachwasserzonen oder aus ökologischer Sicht besonders wertvolle Bereiche sind jedoch nicht vorhanden. Der südliche Teich diente nicht als Klärteich.

Grundkonzeption:

Vorgesehen ist eine zweigeteilte Grundkonzeption:

Der Betreiber der Anlage beabsichtigt, den oben beschriebenen südlichen Teich in sein Konzept aktiver Erholung einzubinden, welches er im südlichen Bereich des Flurstücks 31 umsetzen möchte. Siehe hierzu soweit die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung. Dass bedeutet, der Teich soll öffentlich zugänglich bleiben, er soll durch Wegeführungen erschlossen werden. Eventuell wird eine Nutzung als Angelgewässer vorgesehen. Im Umfeld dieses Teiches ist die Anlage eines Grillplatzes geplant. Die sich südlich anschließenden Freiflächen sind als Sport- und Spielflächen vorgesehen.

Der Bereich nördlich der vorhandenen Verwallung wird unter ökologischen Aspekten umgestaltet. Der Bereich bleibt für die Öffentlichkeit weitestgehend unzugänglich. Hierzu werden die Verwallungen noch zweckentsprechend angepasst und die Bereich mit zweckdienlichen Bepflanzungen geschützt.

Auf die Gestaltung dieses Bereichs wird in Anlage 3 zu dieser Begründung textlich und zeichnerisch detailliert eingegangen. Die Umgestaltung der Klärteiche ist gemäß § 119 NWG genehmigungspflichtig.

Es erfolgt folgende bauleitplanerische Absicherung der Maßnahme:

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung, wird die in Rede stehende Kompensationsfläche gesichert (siehe dort: Private Grünfläche mit zusätzlicher Kennzeichnung). Die Konzeption der Maßnahme ist Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu entnehmen. Anlage 4 beinhaltet eine Selbstverpflichtungserklärung des Eingriffsverursachers zur Durchführung der Maßnahme. Zusätzlich erfolgt eine Absicherung der Maßnahme mittels Eintragung einer Baulast.

Somit konnte der B-Plan Nr. 5 unter Berücksichtigung der Maßnahme auf dem Flurstück 31 den Nachweis einer vollständigen Kompensation erbringen.

⇒ Das bedeutet für das hier vorliegende Verfahren:

Grundsätzlich ist kein (zusätzlicher) Ausgleich erforderlich, da die planbedingten Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, § 1a (3) Satz 6 BauGB. M.a.W.: Bereits der wirksame B-Plan 5 ließ die Eingriffe zu und es bedarf keiner weiteren Kompensation, sofern die im B-Plan 5 vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen weiterhin festgesetzt bleiben (oder bereits umgesetzt wurden, s.o.).

Hinzuweisen ist darauf, dass das seinerzeit angewandte Bewertungsmodell des NLÖ nicht mehr zeitgemäß ist und von den Genehmigungsbehörden mittlerweile nicht mehr anerkannt wird. Bei einer überschlägigen Überprüfung der Eingriffs- / Ausgleichsermittlung auf Grundlage eines aktuellen Bewertungsmodells und unter Berücksichtigung der seinerzeitigen Bewertungsansätze ergaben sich jedoch in etwa vergleichbare Ergebnisse.

6.4.2 Aktualisierung: Belange des Artenschutzes

Die Planung ausschließende, artenschutzrechtlich nach § 44 BNatSchG begründete Rahmenbedingungen sind nicht zu erwarten. Eine fachgutachterliche Prüfung vor Ort hat jedoch bisher nicht stattgefunden. Insofern ist eine Potenzialabschätzung vorzunehmen. Grundsätz-

lich ist davon auszugehen, dass die Flächen ein Lebensraumpotenzial auch für geschützte Arten bieten. Vornehmlich zu nennen sind Arten bodenbrütender Vögel, z.B. die nach Rote Liste Kategorie 3 geschützte Feldlerche.

Jedoch wirken umseitig Störfaktoren auf das Plangebiet ein, im Osten die Bebauung der bestehenden Campingplatzanlage mit davon ausgehenden Störfaktoren (Lärm, Licht, Verkehr), im Westen die Gehölze im Umfeld der dortigen Wasserfläche, die für potentielle Feinde etwaiger Bodenbrüter einen guten Ausguck / Ansitz bieten. Die Offenfläche beträgt in der West-Ost-Ausdehnung ca. 200 m. Die recht geringe Größe des Plangebietes lässt daher erwarten, dass Störungen das gesamte Gebiet betreffen.

Die Umgebungsnutzungen reduzieren die Eignung des Plangebietes als Brutgebiet und Lebensraum somit erheblich. Speziell mit Blick auf die Feldlerche, die weithin offene Flächen bevorzugt, die Fressfeinde keinen Schutz bieten, führen vor allem die Gehölze zu einer erheblichen Einschränkung der Habitateignung.

Festzustellen ist somit, dass kein relevantes Lebensraumpotenzial für Offenlandbrüter besteht, ebenso wenig ist ein Lebensraumpotenzial für andere geschützte Arten erkennbar.

Das heißt nicht, dass nicht vereinzelt geschützte Arten das Plangebiet zum Zweck der Nahrungsaufnahme aufsuchen können.

Die Aussagen zum Artenschutz werden im Verfahrensverlauf fachgutachterlich überprüft.

6.4.3 Aktualisierung: Bewertung nach Städtetagsmodell 2013

Die der Deichverteidigung dienenden Fahrwege von ca. 1.000 m² werden als „eingriffsneutral“ folgend nicht mit betrachtet. Ebenso wenig die dem Deich hinterliegende private Grünfläche „Abstandsgrün“.

Ausgangsbewertung analog B-Plan Nr. 5:

Eingriffsfläche: Sandacker, AS, 38.000 m², 1 Wertpunkt / m² = 38.000 WP

Planungssituation:

Versiegelung, X, Gebäude plus Nebenlagen / Garagen:

7.600 m² x 1,5 = 11.400, 0 Wertpunkte / m² = 0 WP

Versiegelung Fahrwege, wasserdurchlässig:

5.000 m², 0,5 Wertpunkte / m² = 2.500 WP

Bepflanzung gemäß textl. Festsetzungen:

- Rahmenpflanzungen:

Nordkante 4x190=760 m², Ost- und Westkante 4x370=1480 m²; Summe: ca. 2.240 m²

- Zentrale Grünfläche:

ca. 850 m², davon 50% anrechnungsfähig: ca. 420 m²

- Standplatzbezogenes Trenngrün:

ca. 750 lfdm, somit 750 m², davon 50% anrechnungsfähig: ca. 370 m²

Summe Bepflanzungen: 3.000 m², 3 Wertpunkte / m² = 9.000 WP

Restflächen, GRA, ER, BZ, TF etc.

38.000 – 11.400 – 5.000 – 3.000 = 18.600 m², 1 Wertpunkt / m² = 18.600 WP

Summe Wertpunkte im Geltungsbereich: 30.100 WP

Es fehlen mithin 7.900 Wertpunkte gemäß Modell des Nds. Städtetags.

Anrechnung ext. Maßnahme:

Siehe hierzu Anlage 3 zu dieser Begründung. Die in Rede stehende Aufwertungsfläche umfasst über 4.800 m². Die technisch geprägten Teiche und ihre Umgebung wurden in einen naturnahen Zustand zurückversetzt. Als anrechnungsfähige Aufwertungsfläche wurden seinerzeit 3.000 m² angesetzt, vgl. Ausführungen in Anlage 3. Zwischenzeitlich hat sich eine Biotopqualität eingestellt, die eine Aufwertung gegenüber dem seinerzeitigen Ausgangszustand von 2 Wertpunkten / m² realistisch erscheinen lässt, so dass damit zusätzlich mindestens 6.000 WP erzielt werden konnten.

Die Gemeinde Böhme geht davon aus, dass sich infolge der Nutzungsintensivierung auch die seinerzeit rechnerisch nicht einbezogenen Randflächen von 1.800 m² weiter entwickelt haben und eine Aufwertung in Höhe einer Wertstufe angesetzt werden kann, so dass in der Gesamtbetrachtung der Eingriff auch unter den aktuellen Rahmenbedingungen / nach aktueller Methodik als nahezu ausgeglichen angesehen werden kann. § 1a (3) Satz 6 BauGB kann insofern zur Anwendung kommen.

Die im Ausgangsplan Nr. 5 festgesetzten Maßnahmen werden vollständig in den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 5.1 übernommen. Für die externe Maßnahme im Bereich des B-Plans Nr. 1 erfolgt lediglich eine erneute Zuordnung zum planbedingten Eingriff des „neuen“ Bebauungsplans.

7 Flächenbilanz

NN

Teil B: Vorhaben- und Erschließungsplan

8 Vorhabenbeschreibung

Ergänzend zu den Plänen und Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ist das Vorhaben wie folgt zu beschreiben:

Grundlage der Vorhabenplanung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5.1. Geplant ist die Erstellung von standardisierten Wochenend- / Kleinwochenendhäusern sowie baulichen Anlagen zu Wohnzwecken. Einstellplätze werden den Parzellen zugeordnet.

Vorgesehen sind voraussichtlich:

Kleinwochenendhäuser: 14

Wochenendhäuser: 31

Bauliche Anlagen zu Wohnzwecken versch. Grundfläche: 74

Es ist u.U. geplant, die Einzelhäuser mit jeweiligem Grundstück an derzeit noch nicht bekannte Käufer zu veräußern.

Es wurden 5 Haustypen entwickelt: A, A1, B, C, D. Lediglich Haustyp D weist eine Grundfläche < 40 m² auf und ist als Kleinwochenendhaus anzusprechen. Trauf- und Firsthöhen gemäß B-Plan werden von allen Haustypen eingehalten. Alle Häuser haben ein Vollgeschoss, die Dachgeschosse sind in der Standardversion nicht ausgebaut. Insbesondere bei den zu Wohnzwecken dienenden Häusern ist dies jedoch vorgesehen.

Teilweise erhalten die Häuser Satteldächer, teilweise Pultdächer oder gegenläufig versetzte Pultdächer. Die Häuser sind nicht unterkellert.

Die Häuser werden in Massivbauweise erstellt. Die Außenwände sind gemäß Statik als 17,5 cm Mauerwerkswände geplant. Die Fassaden werden mit hinterlüfteten Holzverschalungen versehen – siehe Bauzeichnungen / Ansichten auf dem VEP.

Es wird ein Einstellplatz pro Haus vorgesehen. Es sind Carports geplant. Ausnahme sind einige Stellplätze für die Kleinwochenendhäuser, die zusammengefasst werden. Die geplanten Besucherstellplätze sind dem VEP zu entnehmen.

9 Durchführungsvertrag

Auf Grundlage des VEP sowie der Vorhabenbeschreibung wird der Durchführungsvertrag geschlossen. Durch die textliche Festsetzung § 2 wird geregelt, dass gemäß § 12 (3a) BauGB in Anwendung des § 9 (2) BauGB im Gebiet VEP nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Böhme wird der Vorhabenträger insbesondere folgende Verpflichtungen verbindlich eingehen:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben,
- Durchführung der Planung analog VEP und Vorhabenbeschreibung im Rahmen der B-Plan-Festsetzungen,
- Berücksichtigung gestalterischer Vorgaben,
- Soweit geboten Erschließungsmaßnahmen in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, auch bezüglich ggf. erforderlicher Maßnahmen der Ver- und Entsorgung,
- Vollständige Kostenübernahme.

Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 (3a) BauGB zulässig.

Teil C: Umweltbericht**10 Umweltbericht**

Auf den Umweltbericht wird unter Bezug auf die Ausführungen aus dem städtebaulichen Teil und mit Hinweis auf das bereits vorhandene Baurecht am Standort und die daraufhin bereits erfolgte Kompensation zunächst verzichtet.

Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung vorgelegt.

Teil D: Abwägung und Beschluss der Begründung**11 Abwägung und Beschlussfassung**

Abwägung:
NN

Beschlussfassung:
Die vorliegende Begründung mit Anlagen wurde vom Rat der Gemeinde Böhme in seiner Sitzung am beschlossen.

Böhme, den . 2019

L. S.

Bürgermeister