



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Waldsee", Nr. 2-8 (Campingplatz)
im Stadtteil Ramlingen-Ehlershausen

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Abgrenzung des B-Plangebietes
3. Gebietsfestsetzung -
Art und Maß der baulichen Nutzung
4. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan
5. Verkehrliche Erschließung
6. Versorgungs- und Abwasseranlagen
7. Immissionsschutz
8. Belange von Natur und Landschaft
9. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich
entstehenden Kosten
10. Finanzierung
11. Bodenordnerische Maßnahmen
12. Verfahren



1. Erfordernis der Planaufstellung

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich zum größten Teil um eine ehemalige Bodenabbaustelle.

Schon 1971 begannen dann Bemühungen, hier einen Campingplatz zu errichten. Die damals noch selbständige Gemeinde Ramlingen-Ehlershausen hatte hiergegen auch keine Bedenken, soweit der Platz über einen Bebauungsplan geregelt würde.

Parallel zu der daraufhin eingeleiteten Flächennutzungsplanänderung wurde ein Architekturbüro damit beauftragt, den Bebauungsplan aufzustellen.

Nachdem die Flächennutzungsplanänderung nicht genehmigt wurde und sich auch im Bebauungsplanverfahren u.a. die Frage der verkehrlichen Erschließung als schwierig erwies, konnte die Planungsabsicht der Gemeinde nicht mehr vor der Gebiets- und Verwaltungsreform (01.03.1974) umgesetzt werden.

Zwischenzeitlich wurde die Fläche allerdings bereits ohne Genehmigung und ohne die erforderlichen sanitären Anlagen als Campingplatz für Dauercamping genutzt.

Schon allein deshalb wurde die Regelung der Folgenutzung auch für die Stadt Burgdorf als nunmehr auch für diesen Bereich zuständiger Träger der kommunalen Bauleitplanung zu einem Problemfall, zumal sie sich in dem Gebietsänderungsvertrag ohnehin zu einer Fortführung von eingeleiteten Planverfahren verpflichtet hat.

Im Rahmen ihrer Bemühungen, hier zu einer befriedigenden Lösung zu kommen, führte die Stadt Burgdorf dann 1974 selbst ein erneutes Beteiligungsverfahren für die Träger öffentlicher Belange durch. Gegenstand dieses Beteiligungsverfahrens war ebenfalls ein Planentwurf, der eine verkehrliche Erschließung über die B 3 vorsah. Auch in diesem Verfahren wandte sich das Straßenbauamt Celle grundsätzlich gegen die vorgesehene verkehrliche Erschließung des Campingplatzes. Erst nach weiteren Verhandlungen war das Straßenbauamt bereit, der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung zuzustimmen, wenn die Stadt Burgdorf hinsichtlich dem geforderten Einmündungsausbaue gegenüber dem Straßenbauamt als Vertragspartner auftritt und die Ausbaurkosten bereitstellt.

Nachdem zwischenzeitlich viele Verhandlungen geführt wurden und zeitweilig auch eine rückwärtige Erschließung Gegenstand der Beratung war, sind inzwischen alle wesentlichen Fragen geklärt.

Im vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan), der seit dem 21.08.1980 wirksam ist, ist das Gebiet als Sondergebiet mit dem Symbol "Campingplatz" dargestellt.

Der Betrieb des Campingplatzes war in der Vergangenheit - in der Hoffnung auf eine baldige Regelung - nicht untersagt worden, so daß sich das Bedürfnis nach einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan in zunehmendem Maße stellt.

Der Bedarf an diesem Campingplatz ist durch die starke Nachfrage offensichtlich; kann aber nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes befriedigt werden, weil das Erfordernis einer Vorgabe planerischer Voraussetzungen und Regelungen bejaht werden muß.

Hinsichtlich der zu regelnden Belange bietet das Bebauungsplankonzept eine angemessene Berücksichtigung. Die Voraussetzungen für eine endgültige Lösung sind somit gegeben.

2. Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden von der B 3, im Osten beginnend, wird die Grenze auf den ersten 100 m durch die Nordgrenze des Flurstücks 177 der Flur 10 (Rotweg) gebildet. Danach verspringt sie von dort rechtwinklig auf die Südgrenze des Flurstücks 177 (auf die andere Straßenseite) und verläuft auf dieser bis zu der Einmündung der östlichen Grenze des Flurstücks 39/1 der Flur 6,

im Osten von der B 3,

im Südwesten von den Flurstücken 184/1 und 185/1, Flur 10,

im Nordwesten vom Flurstück 39/1, Flur 6
(alles Gemarkung Ramlingen-Ehlershausen).

Es umfaßt somit folgende Flurstücke:

178, 179, 180, 181, 183/1 und 177 teilweise,
alle Flur 10 der Gemarkung Ramlingen-Ehlershausen.

Die Flurstückangaben basieren auf dem Stand des Katasters vom 16.12.1981.

3. Gebietsfestsetzung - Art und Maß der baulichen Nutzung

Bis auf einen Teil des Rotweges, der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist, wird das gesamte Bebauungsplangebiet als Sondergebiet gemäß § 10 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Als Zweckbestimmung ist ein Campingplatzgebiet vorgesehen.

Das Campingplatzgebiet "Waldsee" dient ausschließlich zu Zwecken der Erholung und der Errichtung von Standplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind, den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche sowie sonstige Freizeit Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Bereits die textliche Festsetzung Nr. 1 soll einen Ausschluß für Anlagen und Nutzungen aller Art bilden, die der vorgenannten Nutzung entgegenstehen, mit ihr in keinem Zusammenhang stehen oder für die Erreichung dieses Zweckes nicht unbedingt erforderlich sind. Durch die Festsetzung wird damit also erstens auf die Sicherstellung der ungestörten Erholungsfunktion abgezielt - soweit dies mit bauleitplanerischen Mitteln möglich ist - und zweitens dafür gesorgt, daß hier ausschließlich eine Nutzung in der beabsichtigten Form zulässig ist.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4:

"Die in der Planzeichenerklärung aufgeführten baulichen Anlagen sind nur auf den jeweiligen überbaubaren Flächen zulässig"

soll sichergestellt werden, daß die städtebaulich gewollte Ordnung eingehalten wird.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5:

"Die nach der Campingplatzverordnung neben den Standplätzen möglichen Anlagen sind im gesamten Sondergebiet zulässig, soweit sie nicht bereits ausdrücklich einzelnen Teilflächen zugeordnet sind",

wird ermöglicht, daß kleinere untergeordnete bauliche Anlagen, die im einzelnen nicht namentlich aufgeführt sind, im gesamten Plangebiet zugelassen werden können. Hierunter können z.B. kleinere Einfriedigungen, freistehende Halterungen für Handfeuerlöscher oder eine Stelltafel für einen Lageplan der Gesamtanlage fallen. Standplätze haben sich allerdings auf die hierfür vorgesehenen Flächen zu beschränken.

Auf den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücksflächen sind die nachstehenden Vorhaben vorgesehen (s. hierzu auch die textlichen Festsetzungen 1 - 4):

1. Im Eingangsbereich ist eine kleinere überbaubare Fläche festgesetzt, von wo die Funktionen Empfang und Eingangskontrolle ausgeübt werden können.
2. Die Zusammenfassung aller wesentlichen Einrichtungen ist auf einer größeren überbaubaren Fläche vorgesehen. Hier können z.B. Verwaltungsräume, ein Kiosk, ein Sanitätsraum, Wasch- und Duschräume, Toiletten, ein Wäschetrockenplatz und Gemeinschaftsräume entstehen.
3. Auf einer weiteren überbaubaren Fläche, die an der Südseite des Badesees liegt, sind eine Sauna und ein DLRG-Aufwachturm zulässig.

Dieser Platz ist für einen DLRG-Turm zweckmäßig, weil von hieraus der gesamte See gut überschaubar ist. Auch die Einräumung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Sauna an dieser Stelle ist durch die Lage am See (und unter Berücksichtigung der dort bereits vorhandenen) zweckmäßig und pragmatisch.

4. Im süd-westlichen Eckbereich ist eine überbaubare Fläche für einen Geräte- und Abstellraum festgesetzt.
5. Im nord-westlichen Eckbereich des Plangebietes ist letztlich noch eine überbaubare Fläche für eine Betriebsleiterwohnung ausgewiesen.
6. Auf den Standplätzen, die jeweils eine Mindestgröße von 120 m² haben müssen, sind zulässig:
Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnfahrzeuge und andere bewegliche Unterkünfte, die zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind.

Die Anregung, zwecks Erhaltung von Grünflächen keine Standplätze auf dem Flurstück 183/1 vorzunehmen und diese Fläche statt dessen als natürliche Regenerationsfläche festzusetzen, wurde nicht aufgegriffen, da sie nicht berücksichtigt, daß sich dort bereits Standplätze befinden und es damit also nicht um die Frage der Erhaltung von Grünflächen geht, sondern vielmehr ganz konkret um die Abwägung, ob es erforderlich und vertretbar ist, gut angelegte Standplätze aufzuheben. Diese Frage muß entsprechend der örtlichen Situation verneint werden. Dazu kommt, daß es sich um ein Sondergebiet handelt, das der Erholung dienen soll und in dem diese Nutzung auch Vorrang behalten soll. Entscheidender müßte also die Frage sein, ob die Ausweisung von Standplätzen in Ufernähe diese Funktion beeinträchtigt, indem sie etwa die Zugänglichkeit durch die Mehrheit der Camper einschränkt.

Aufgrund der Örtlichkeit sind die in der östlichen Ecke befindlichen Standplätze nicht störend und die nordwestlich der überbaubaren Fläche SO 3 ausgewiesenen befinden sich in einem Abstand zum Ufer, der auch diese Fläche vertretbar erscheinen läßt.

Außerhalb von Ortschaften dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) längs von Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m - gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand - keine Hochbauten aller Art errichtet werden.

Der Bebauungsplan trägt dieser gesetzlichen Vorgabe Rechnung, indem er bis auf den Schallschutzwall diesen Streifen von allen entgegenstehenden Festsetzungen freihält. Die Bestimmung des Fernstraßengesetzes bleibt daher voll wirksam.

Die Festsetzung einer Mindestgröße für Standplätze, die über der in der Campingplatzordnung genannten liegt, hat zwei Gründe:

1. Wegen der beabsichtigten Nutzung des Wochenendcampings und der relativ geringen Größe der verbleibenden Freiflächen, soll damit eine zu starke Belegung der Gesamtanlage vermieden werden.
2. Außerdem ist eine geeignete Bepflanzung von kleineren Standplätzen kaum möglich und auch die Erhaltung der bestehenden Bepflanzung wird durch diese Festsetzung erleichtert.

Die Festsetzung bedeutet allerdings nicht, daß es sinnvoll oder zweckmäßig wäre, Standplätze dieser Größe zu schaffen, sondern soll vielmehr eine nach den örtlichen Gegebenheiten zu fordernde Untergrenze vorgeben.

Darüberhinaus soll durch die Beschränkung dessen, was auf den einzelnen Standplätzen zulässig ist, eine schrittweise Verfestigung und Zunahme von baulichen Anlagen mit der Tendenz zu einem Wochenendhausgebiet - wie es bei Campingplätzen, die überwiegend dem Dauer- oder Wochenendcamping dienen, häufig auftritt - ausgeschlossen werden.

Die Einteilung des Plangebietes in einzelne Standplätze ist mit dem Bebauungsplan nicht beabsichtigt.

Durch die flächenhafte Ausweisung behält der Betreiber der Anlage auch im Hinblick auf spätere Umorganisationen einen größeren Bewegungsspielraum.

Andererseits bleibt durch eine derartige Verfahrensweise die Einhaltung öffentlicher Belange trotzdem gewahrt, da für die bauordnungsrechtliche Genehmigung der Gesamtanlage noch ein Bauantrag gestellt werden muß. Die diesem Bauantrag zugrunde liegenden Unterlagen, so auch der Aufteilungsplan, müssen den einschlägigen Vorschriften (u.a. Campingplatzverordnung und Ausführungsbestimmungen) entsprechen. In der Campingplatzverordnung werden z.B. die Punkte Zufahrt, Fahrwege, Standplätze, Einstellplätze, Einfriedigungen, Brandschutz, Trinkwasserversorgung, Wascheinrichtungen, Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen, Abortanlagen, Anlagen für Abwasser und feste Abfallstoffe, Beleuchtung, sonstige Einrichtungen und Betriebsvorschriften ausreichend behandelt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend einer Beschränkung auf ein angemessenes Verhältnis zur Größe der Gesamtanlage neben der Festsetzung von Baugrenzen noch durch die Angabe der max. überbaubaren Grundflächen begrenzt.

Städtebauliche Werte:

Gesamtfläche	ca.	80.473 m ²	= 100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1.236 m ²	= 1,5 %
Sondergebiet Campingplatz	ca.	79.237 m ²	= 98,5 %

Innerhalb des Sondergebietes sind durch den Bebauungsplan folgende Flächennutzungen festgeschrieben bzw. möglich:

Fläche des SO-Gebietes	ca.	79.237 m ²	= 100,0 %
Standfläche des Schallschutzwalles	ca.	6.300 m ²	= 8,0 %
Pflanzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BBauG)	ca.	8.850 m ²	= 11,2 %

Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BBauG)	ca. 1.220 m ² = 1,5 %
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gewässer (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BBauG)	ca. 19.390 m ² = 24,5 %
Fläche für Standplätze	ca. 28.365 m ² = 35,8 %
Maximal überbaubare Grundfläche (ohne Standplätze)	565 m ² = 0,7 %
Restflächen	ca. 14.547 m ² = 18,3 %

4. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als Sondergebiet mit dem Symbol "Zeltplatz" dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen somit eine ordnungsgemäße Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan dar.

5. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Campingplatzes erfolgt über die B 3. Hierzu ist ein besonderer Einmündungsausbaue und u.a. die Anlegung einer Linksabbiegespur erforderlich. Über Art und Umfang des Ausbaus ist mit dem zuständigen Straßenbauamt inzwischen Übereinstimmung erzielt worden. Die restliche Sicherung dieser Maßnahme erfolgt entsprechend den straßenbaurechtlichen Bestimmungen.

Die Kosten des Ausbaus sind bis auf den Erschließungsanteil der Stadt Burgdorf von dem Betreiber des Campingplatzes zu tragen.

Die innere Erschließung erfolgt über private Straßen bzw. Wege. Die verbindliche Festsetzung der inneren Erschließung wird nicht über den Bebauungsplan geregelt. Eine zweckentsprechende Erschließung (auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit mit Rettungsfahrzeugen bzw. durch die Feuerwehr) ist dann im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu regeln.

Auf diese Weise wird dem Betreiber auch die Möglichkeit gelassen, den Platz unter Beachtung der o.g. Vorschriften selbst zu gestalten.

Ein weiterer Vorteil dieser Lösung ergibt sich aus der größeren Flexibilität bei späteren Umorganisationen des Platzes.

In diesem Sinne wurde durch eine entsprechende Aussparung in den Flächen für Standplätze lediglich der Hauptweg mit einer genügend großen Wendeplatte am Ende angedeutet.

Die am Eingangsbereich festgesetzte Fläche für Stellplätze soll genügend Abstellmöglichkeiten für Autos von Standmietern schaffen, die ihre PKW's nicht auf den Standplätzen selbst abstellen wollen. Außerdem können dort Fahrzeuge von Tagesgästen und Besuchern abgestellt werden.

6. Versorgungs- und Abwasseranlagen

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die HASTRA, Betriebsstelle Engensen. Die bereits vorhandene Trafostation ist in den Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen/Elektrizität aufgenommen.

Für die schadlose Abführung des anfallenden Abwassers ist der Anschluß an das Kanalisationsnetz des Stadtteils Ramlingen-Ehlershausen erforderlich.

Das Niederschlagswasser soll, wie bisher, auf den Flächen versickern. Dies ist völlig unproblematisch, da es sich um gut durchlässige Sandböden handelt und auch zukünftig höchstens für Teilbereiche der Standplatzflächen wasserundurchlässige Bodenverfestigungen zu erwarten sind.

Ein Anschluß an die zentrale Wasserversorgung besteht bereits. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Nordhannover.

7. Immissionsschutz

Für ein Sondergebiet - Campingplatz -, das der Erholung dienen soll, wird zur Gewährleistung dieser Zielsetzung ein gewisses Schutzbedürfnis unterstellt werden müssen.

Obwohl es für Campingplätze keine festgeschriebenen Richtwerte hinsichtlich der tolerierbaren Schallpegel gibt, herrscht trotzdem ein weit verbreiteter Konsens darüber, daß die Störanfälligkeit eines Campingplatzes etwa der eines Allgemeinen Wohngebietes gleichzusetzen ist.

Wegen der unmittelbaren Lage an einer Bundesstraße (R 3) galt es nun, im Rahmen der Planung Untersuchungen darüber anzustellen, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen (Schall-)Immissionswerte in der vorstehend bezeichneten Größenbeschränkung gewährleistet werden können.

Zu diesem Zweck wurde dem TÜV (Abt. Meßtechnik) der Auftrag erteilt, hierüber ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.

Da vor dem Planaufstellungsverfahren an dieser Stelle schon über mehrere Jahre ein ungenehmigter Campingplatz betrieben wurde und es eben Ansatz dieser Planung war, diesen zu legalisieren und hier geordnete Verhältnisse zu schaffen, ergab sich in diesem Zusammenhang also weniger die Frage hinsichtlich der Standortwahl, sondern vielmehr die der zu ergreifenden Maßnahmen.

Gegenstand des Auftrages an den TÜV war daher auch die Fragestellung nach einer möglichst wirksamen Schallabschirmung, wobei der dazu nötige Aufwand an Schutzwällen gleichzeitig so gering wie möglich sein sollte.

Anders ausgedrückt sollte für die Festsetzung von Schallschutzwällen eine Lösung gefunden werden, die eine Optimierung hinsichtlich der Wirkung und des dazu erforderlichen Aufwands darstellt.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß ohne einen entsprechenden Schallschutzwall, insbesondere in der Nacht, die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Ausgabe Mai 1971 für "Allgemeine Wohngebiete" (tagsüber 55 dB(A) / nachts 40 dB(A) erheblich überschritten würden.

Durch die Anordnung des festgesetzten 4 m hohen Schallschutzwalles lassen sich die auftretenden Schallpegel soweit senken, daß die Tagwerte eingehalten werden können.

Die Nachtwerte werden zwar immer noch nahezu im gesamten Planungsgebiet überschritten; da aber andererseits die nach der Vornorm der DIN 18005 ggf. tolerierbare Überschreitung des Planungsrichtpegels um 10 dB(A) jedoch im überwiegenden Teil des Planungsgebietes nur um weniger als die Hälfte in Anspruch genommen werden muß, können auch sie noch akzeptiert werden.

Zudem wurden in den etwas höher belasteten Streifen zwischen dem Wall und dem vorgesehenen Hauptweg vornehmlich die etwas weniger schutzbedürftigen Nutzungen untergebracht (Stellplätze und Gebäudeanlagen).

Es kann somit abschließend festgestellt werden, daß nach Anlage des Walls die erforderliche Abschirmung erreicht wird.

Obwohl eine Bepflanzung des Walles nahezu selbstverständlich ist und deshalb ohnehin mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten wäre um diesen vor Abspülungen und Bodenerosionen zu schützen, ist - eine Anregung aus dem Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zufolge - eine diesbezügliche Festsetzung auch noch in den B-Plan übernommen worden. Hierdurch soll vor allem eine bessere Einfügung des Walls in die Landschaft bewirkt werden.

Der Wall liegt im Abschnitt längs der Bundesstraße in der schon im Kapitel 3 erwähnten sogenannten "Bauverbotszone" nach dem Bundesfernstraßengesetz. Da auch Aufschüttungen größeren Umfangs unter diese Bestimmung fallen, bedurfte es hierfür der Zustimmung des Straßenbauamtes.

Das Straßenbauamt Hannover hat dem Wall in der festgesetzten Lage und Höhe im Beteiligungsverfahren zugestimmt, so daß er ausnahmsweise zulässig ist.

8. Belange von Natur und Landschaft

Der Campingplatz ist als Folgenutzung einer ehemaligen Bodenabbaustelle entstanden.

Seine Anziehungskraft erhält die Anlage im wesentlichen durch die Wasserfläche, die als Badesee genutzt werden kann. Die Erhaltung des Sees ist daher für die Eignung des Plangebietes als Erholungsraum von besonderer Bedeutung. Zur Sicherstellung dieser Eignung ist die Wasserfläche mit einer Bindung zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG versehen worden.

Bei dem z.Z. vorhandenen Bewuchs handelt es sich vornehmlich um einen stark gelichteten Kiefernrestbestand.

Entlang der Grenze des Plangebietes ist ein Streifen als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierdurch soll eine Abschirmung gegen die angrenzenden Flächen in Form eines Grüngürtels erfolgen.

Unverhältnismäßige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch die Ausweisung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet, noch wird durch ihn eine zusammenhängende Landschaft zerteilt.

Durch den Anschluß an öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist außerdem eine unschädliche Abführung von Abwässern gewährleistet.

Der Abstand zwischen der nördlichen Böschung und der Grundstücksgrenze ist relativ klein. Die Böschung ist in diesem Abschnitt gut bewachsen. Wenn in diesem Bereich entlang der Grenze ein Pflanzstreifen in gleicher Breite wie an den übrigen Stellen festgesetzt werden sollte, müßte bei der Anlegung eines Fahrweges um den See ein Teil der bestehenden Bepflanzung entfernt werden.

Deshalb wurde der Pflanzstreifen entlang der Grenze in diesem Bereich nur mit 2,0 m Breite festgesetzt; dafür aber die Pflicht zur Erhaltung der bestehenden Bepflanzung durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b aufgenommen. Auf diese Weise verbleibt auch genügend Platz für den erforderlichen Fahrweg.

9. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten

a) Erschließung

Einmündungsausbau	= 144.000,-- DM
Ablösesumme für die Unterhaltung des Knotens	= 50.000,-- DM
Befestigung des Rotweges 400 m ² x 100,-- DM/m ²	= 40.000,-- DM

b) Kanalisation

Schmutzwasserkanal einschl.
der Reinigungsschächte

ca. 330 lfdm x 250,-- DM/lfdm = 82.500,-- DM

10. Finanzierung

Bezüglich der Finanzierung des Einmündungsausbaues und der Befestigung des Rotweges ist mit dem Betreiber des Campingplatzes eine Vereinbarung abgeschlossen worden, wonach dieser die dadurch entstehenden Kosten bis auf den zehnpromzentigen Gemeindeanteil übernimmt. Die Ablösungssumme für die Unterhaltung des Einmündungsausbaues muß die Stadt in voller Höhe tragen.

Hinsichtlich des Anschlusses an das städtische Kanalisationsnetz erfolgt eine Heranziehung des Grundstücks zu Kanalbaubeiträgen.

Die notwendigen Finanzierungsmittel werden zum Ausbau der Maßnahme in den jeweiligen Haushaltsplänen bereitgestellt.

Die Mittel für die erforderlichen Straßenbaumaßnahmen sind bereits im Haushaltsplanentwurf für 1982 vorgesehen.

11. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Stadt Burgdorf wird versuchen, die zum Einmündungsausbau erforderlichen Flächen zu angemessenen Bedingungen auf freiwilliger Basis zu erwerben.

Sollte keine Einigung erzielbar sein, müßte für den Einmündungsausbau in jedem Fall ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden, um die Grundlage für ein Enteignungsverfahren zu schaffen.

Für das Sondergebiet - Campingplatz selbst sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

12. Verfahren

1. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Durch die vorgezogene Bürgerbeteiligung kam es zu einer Ausdehnung der Standplatzflächen und zu der zusätzlichen Ausweisung einer überbaubaren Fläche mit der Zweckbestimmung "Geräte- und Abstellraum". Hierdurch wurde die Zulässigkeit auf den bereits bestehenden Nutzungsumfang erweitert.

Gegen diese Verfahrensweise ergeben sich, entsprechend einer eingehenden Ortsbesichtigung, keine Bedenken. Bei dem Geräte- und Abstellraum handelt es sich um ein vorhandenes massives Gebäude, das zwar vom planerischen Standpunkt hinsichtlich der Lage nicht befriedigend erscheint, dessen Abriß aber andererseits als nicht verhältnismäßig betrachtet werden müßte.

Außerdem wurde die vorgesehene Mindestgröße der Standplätze von 125 m² auf 120 m² herabgesetzt.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Beteiligungsverfahren wurde u.a. zu dem aus Gründen des Brandschutzes erforderlichen Abstandsstreifen zu benachbarten Waldflächen Stellung genommen. Ein solcher Streifen war im ersten Verwaltungsentwurf auch ursprünglich vorgesehen, auf Wunsch des Campingplatz-Betreibers dann aber wieder aufgehoben worden.

Nach derzeitigen Überlegungen soll der Abstandsstreifen jetzt auf der anderen Seite des Rotweges - also außerhalb des Bebauungsplangebietes - angelegt werden. Soweit dies im Baugenehmigungsverfahren nicht gesichert werden kann, müßten die Standplätze dann allerdings doch innerhalb des B-Plangebietes etwa 10 - 12 m Abstand von der Grenze halten, damit zusammen mit dem Rotweg ein Abstand von ca. 25 m zum angrenzenden Wald gegeben ist.

Anregungen, die Änderungen des Planentwurfs zur Folge hatten, gab es bezüglich der Bepflanzung des Schallschutzwalles und der Festsetzung des Badesees.

Darüber hinaus wird in der Begründung noch an einigen Stellen zu den im Beteiligungsverfahren angesprochenen Punkten Stellung genommen.

Von der Post und der HASTRA wurde mitgeteilt, daß sie im Einmündungsbereich Kabel liegen haben, die durch die Baumaßnahme betroffen werden und die daher verlegt bzw. verrohrt werden müssen.

3. Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine neuen Bedenken und Anregungen mehr vorgetragen, so daß auch keine Änderungen des Planinhalts sinnvoll oder notwendig wurden.

Es handelte sich bei den angesprochenen Punkten noch einmal um den Brandschutzstreifen, einige Standplätze direkt am See und um den Verbleib des Niederschlagswassers.

Die Stellungnahmen im einzelnen:

Unter Bezug auf seine Stellungnahme aus dem Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG schreibt das Forstamt, daß es die Behandlung der Forderung nach einen mindestens 25 m breiten Feuerschutzstreifen als unverantwortlich erachte.

Nach Auffassung des Forstamtes ist es nicht ausreichend, die Anlegung eines Schutzstreifens auf der anderen Seite des Rotweges nur in Aussicht zu stellen, da dort außerhalb des B-Plangebietes keine Rechtsgrundlage für dessen Durchsetzung gegeben ist. Außerdem sei bei den derzeitigen Nutzungsverhältnissen der Brandschutzstreifen jenseits des Rotweges nur dadurch zu erreichen, daß der Wald entfernt wird, was sicher nicht im Sinne der Waldbesitzer, des Landschaftsbildes und der Forstwirtschaft sei.

Es wird daher seitens des Forstamtes für unbedingt erforderlich gehalten, die Standplätze innerhalb des B-Plangebietes etwa 10 - 12 m von der Grenze entfernt zu planen, damit ein wirksamer Waldbrandschutz für den angrenzenden Wald und auch für die Campingplatzbesucher im Brandfall gegeben ist.

Bewertung:

Die Bedenken des Forstamtes sind hinsichtlich der meisten angeführten Punkte unbegründet, weil eine Berücksichtigung bereits erfolgt ist, bzw. im bauordnungsrechtlichen Verfahren noch erfolgen wird.

Im einzelnen enthält die Stellungnahme des Forstamtes folgende Forderungen bzw. Bedenken:

1. Wirksamer Brandschutz für den angrenzenden Wald
2. Wirksamer Brandschutz für den Campingplatz
3. Es gibt keine rechtliche Grundlage für die Anlegung jenseits des Rotweges
4. Für die Anlegung eines Brandschutzstreifens jenseits des Rotweges müßte Wald entfernt werden, was nicht im Sinne der Waldbesitzer, des Landschaftsbildes und der Forstwirtschaft wäre.

Die Punkte 1 und 2 sind bereits dadurch erfüllt, daß der vom Forstamt gewünschte Brandschutzstreifen von 25 m Breite (also in der vom Forstamt gewünschten Ausdehnung) angelegt wird. Hierzu dient zunächst der schon vorhandene Schutzstreifen in Form des Rotweges und zusätzlich ein sich direkt daran anschließender Streifen von 10 - 12 m, so daß insgesamt eine Breite von 25 m erreicht wird.

Es ist allerdings nicht zwingend festgelegt, auf welcher Seite der Streifen angelegt werden soll. Hierauf wurde verzichtet, um den Campingplatzbetreiber - der gleichzeitig zum Teil Eigentümer der angrenzenden Waldflächen ist - die Möglichkeit einzuräumen, mit der Zustimmung des anderen Waldbesitzers den Schutzstreifen auch außerhalb des eigentlichen B-Plangebietes anzulegen.

Aus diesem Grunde wurde diese Möglichkeit in der Begründung unter dem Kapitel 12 Nummer 2 (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) genannt. Mit dieser Aussage wurde allerdings ausdrücklich die Einschränkung verbunden, daß der Schutzstreifen doch innerhalb des B-Plangebietes angelegt werden muß, wenn bei der bauordnungsrechtlichen Genehmigung der Anlage nicht vom Besitzer der Nachweis erbracht werden kann, daß ein Streifen jenseits des Rotweges fortan zweckgebunden dieser Aufgabe dienen wird.

Im bauordnungsrechtlichen Verfahren wird also keinesfalls verlangt werden, daß der Schutzstreifen außerhalb des B-Plangebietes angelegt werden muß. Diese Lösung wird vielmehr lediglich als ausnahmsweise zulässig eingeräumt. Insofern ist es also völlig unproblematisch, daß hierfür durch den B-Plan keine rechtliche Grundlage gegeben ist. Hätte man andererseits vor der öffentlichen Auslegung das B-Plangebiet um diese Fläche erweitert, hätte der Schutzstreifen dann tatsächlich zwingend dort angelegt werden müssen. Dies war allerdings nicht der Planungswille.

Die Vermutung, daß die o.g. Lösung nicht im Sinne der Waldbesitzer sei, scheint ebenfalls unzutreffend zu sein, da es sich in einem Fall um den Campingplatzbetreiber selbst handelt (der diese Lösung gewünscht hatte) und dieser zwischenzeitlich darüber hinaus auch mit dem an sein Waldgrundstück angrenzenden Waldbesitzer eine Vereinbarung über einen Grundstückstausch getroffen hat, die ihn in Besitz eines längs des Rotweges angrenzenden Streifen von 16 m Breite bringen wird.

In dem Bereich, der zwischen der B 3 und der Campingplatzzufahrt liegt, besteht kein Bedarf an einem solchen Brandschutzstreifen außerhalb des B-Plangebietes, weil dort als weitere Abgrenzung auf der Seite des Campingplatzes der Schallschutzwall hinzukommt, der noch dem Brandschutzstreifen zugerechnet werden kann.

Auch in dieser Hinsicht sind daher alle Fragen einvernehmlich geklärt, zumal ohnehin nie beabsichtigt war, etwa gegen den Willen der Waldbesitzer eine solche Maßnahme fordern zu wollen.

Auch Belange des Landschaftsbildes sprechen nicht gegen diese Lösung. Hierdurch ist ganz im Gegenteil sogar eine Verbesserung des Landschaftsbildes (und der Natur über den rein ästhetischen Eindruck hinaus) zu erwarten, da dieser Schutzstreifen in geeigneter Weise mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden kann und somit dann standortgerechter und artenreicher bepflanzt sein wird, als dies bei den daran anschließenden Kiefern-Monokulturen der Fall ist. Außerdem ist ein solcher Laubgehölzstreifen feuerhemmender als eine gleich breite Freifläche, weil hierdurch gleichzeitig der bodennahe Funkenflug wirkungsvoller gebremst werden kann.

Letztlich werden auch die Belange der Forstwirtschaft nur sehr unwesentlich berührt, weil es sich hier zum einen nur um eine relativ kleine Fläche handelt, deren Umnutzung auf der anderen Seite sogar gleich noch einen Waldbrandschutz schafft. Derartige Laubholzgürtel wären im übrigen auch aus forstwirtschaftlichen Gründen an vielen anderen Stellen sehr empfehlenswert.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen wurde die Stellungnahme des Forstamtes als unbegründet zurückgewiesen.

Vom Landkreis Hannover wurden keine Bedenken erhoben, er wiederholte jedoch seine Anregung, wonach die Standplätze direkt am See zu Gunsten von Badeplätzen und Grünflächen aufgegeben werden sollten. Außerdem kündigte er an, daß möglicherweise noch eine Aussage von seinem Gesundheitsamt zu der Frage, ob Oberflächenwasser in den See eingeleitet werden darf, getroffen werden könnte.

15 Wochen nach Absendung der Unterlagen wurde dann auch tatsächlich noch eine Stellungnahme vom Gesundheitsamt des Landkreises nachgereicht.

Das Gesundheitsamt wies darin darauf hin, daß Niederschlagswasser nicht in den See geleitet werden darf, weil bei Benutzung des See's zu Badezwecken die Sicherung einer einwandfreien Wasserqualität gewährleistet sein muß.

In der Begründung wurde bisher in Kapitel 6 die Aussage getroffen, daß das Niederschlagswasser wie bisher auf den Flächen versickern soll, da es sich im gesamten Gebiet um gut durchlässige Sandböden handelt und nur in einem Nebensatz erwähnt, daß gegebenenfalls eine Einleitung in den See denkbar ist.

Der Forderung des Gesundheitsamtes wurde Rechnung getragen, indem dieser Nebensatz gestrichen wurde. Diese Verfahrensweise war möglich, weil gar keine Notwendigkeit dazu besteht, Niederschlagswasser in den See einleiten zu müssen.

Hinsichtlich der am See gelegenen Standplätze führte die Anregung zu keiner Änderung des Plankonzeptes. Diese Entscheidung stützte sich auf die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 3.

gez. Bindseil
Stadtdirektor

Die Entwurfsbegründung vom 14.07.1982 lag zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf vom 08.11.1982 bis 10.12.1982 gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz öffentlich aus.

gez. Bindseil
Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 16.03.1983 als Begründung gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz beschlossen.

gez. Huth
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Bindseil
Stadtdirektor