

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 858 „Campingplatz Tannenbruchsee“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel

## 1. Allgemeines

Mit Bauschein Nr. 771/74 vom 24.09.1974 wurde die Genehmigung zur Anlage eines Campingplatzes am Tannenbruchsee erteilt. Gemäß Lageplan zur Baugenehmigung umfaßte dieser die Herstellung von 133 Stellplätzen für Campingwagen. In seinem jetzigen aktuellen Zustand befinden sich auf dem Campingplatz 220 Stellplätze für Wohnwagen, sowie mehrere Stellplätze für Wohnmobile. Um diesen Zustand zu legalisieren wird ein Bebauungsplan für den Bereich Tannenbruchsee neu erarbeitet, da dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Flächennutzungsplanentwurf für den Ortsteil Metel der Stadt Neustadt wird der Planbereich als Sondergebiet Campingplatz festgesetzt. Um die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben zu schaffen ist ein Bebauungsplan gem. §8 (2) BauGB erforderlich.

Außer der Legalisierung der nichtgenehmigten Campingplätze wird im Bereich der vorhandenen Betriebs- und Sanitärgebäude eine größere Fläche als überbaubare Fläche vorgehalten, um die Möglichkeit der Erweiterung der vorhandenen Sanitärgebäude und den Neubau eines Restaurationsbetriebes offen zu halten.

Es wird ein Badestrand für die Öffentlichkeit parallel zur Kreisstraße und entlang der Nordgrenze des Grundstückes geschaffen. Besucher dieses Badestrandes sollen den nahegelegenen Parkplatz mitnutzen, außerdem die vorhandenen Sanitäreinrichtungen nahe dem Betriebsgebäude.

## 2. Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Ortsteiles Metel im Außenbereich.

Näheres siehe Übersichtsplan Maßstab 1: 5000

Der Planbereich umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Metel:

### Flur 1:

Flurstücke 141, 142, 144/1 u. 158

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den vorhandenen öffentlichen Straßenzug Kreisstraße 314. Der Campingplatz hat eine bestehende zentrale Zufahrt

Direkt am Zufahrtsbereich befindet sich eine große Parkplatzfläche, die sowohl für die Tagesbesucher des Campingplatzes, als auch für die Badebesucher des öffentlich zugänglichen Badebereiches ausreichend groß bemessen ist. Es ist vorgesehen, den nordwestlichen Teil der Parkplatzfläche für die Besucher des öffentlich zugänglichen Badebereiches abzugrenzen zu dem südöstlichen kleine-

ren Parkplatzbereich für die Besucher des Campingplatzes. Es entsteht sowohl ein der Öffentlichkeit dienender, als auch ein privater Parkplatz.

Der Parkplatzbereich für die Besucher des öffentlich zugänglichen Badebereiches umfaßt 64 Einstellplätze und der Bereich für Besucher des Campingplatzes umfaßt 28 Stellplätze. Getrennt werden die beiden Bereiche durch einen Grünstreifen.

Besucher des öffentlich zugänglichen Badebereiches können direkt nach der Zufahrt auf den Parkplatz fahren. Tagesbesucher des Campingplatzes würden erst die Schranke zum Campingplatz passieren, um dann auf den kleineren Parkplatz zu fahren.

Da anzunehmen ist, daß der öffentlich zugängliche Badebereich in der Sommerzeit von vielen Kindern und Jugendlichen mit dem Fahrrad besucht wird, wird eine ausreichende Anzahl Fahrradständer im Bereich des Parkplatzes und der Zufahrt angeordnet.

### 3. Bebauung und Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes werden zwei Sondergebiete festgesetzt.

Das Sondergebiet „Campingplatz Stellplätze“, welches sich entlang der südlichen Grenze des Plangebietes erstreckt, enthält neben den 133 genehmigten Stellplätzen für Campingwagen 87 Stellplätze für Campingwagen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes legalisiert werden. Die vorhandenen Stellplätze sind auf längere Zeit (Jahresmiete) vermietet oder verpachtet.

Das Sondergebiet „Campingplatz Betriebs- und Sanitärgebäude, Restauration“ enthält überbaubare Flächen für die Erweiterung der Betriebsgebäude und Sanitärgebäude und für den Neubau eines Restaurationsbetriebes und ist begrenzt von den Parkplatzflächen, den Wasserflächen und dem Sondergebiet „Campingplatz Stellplätze“

Der See ist als Wasserfläche gekennzeichnet. Innerhalb des Plangebietes sind ein öffentlich zugänglicher und ein privater Badestrand, Grünflächen und private Spielflächen, sowie private und der Öffentlichkeit dienende Parkplätze ausgewiesen.

#### Flächennutzungen

##### A. Sondergebiet „Campingplatz Stellplätze“:

(Fläche im Südwesten und Südosten des Planbereiches)

Enthält neben 133 genehmigten Stellplätzen für Campingwagen 87 Stellplätze für Campingwagen, die legalisiert werden und die Zufahrten zu den Stellplätzen. Für eine bessere Gliederung und Abschirmung zwischen den Wagenreihen und entlang den Zufahrtswegen zu den Stellplätzen sind Grünstreifen vorhanden. Die Stellflächen müssen aus Gründen des Nachbarschutzes mindestens 100 qm groß sein. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14(1) BauNVO (z.B. Kleintierhaltung) sind in diesem Bereich nicht zulässig.

##### B. Sondergebiet „Campingplatz Betriebs- und Sanitärgebäude, Restauration“:

(Begrenzt durch die Parkplatzflächen, die Wasserfläche und das Sondergebiet „Campingplatz Stellplätze“)

Festsetzung von überbaubaren Flächen für die Erweiterung der Betriebsgebäude und der Sanitärgebäude und für den Neubau eines Restaurationsbetriebes (eingeschossig).

- C. Fläche nordöstlich und nordwestlich der Grundstücksgrenze im oberen Bereich des Plangebietes:  
Festsetzung als private Grünfläche mit öffentlich zugänglichem Badestrand.

D. Fläche des Sees als Wasserfläche

- E. Fläche südlich des Badesees:  
( mit Ausnahme der Bereiche des Sondergebietes Campingplatz Stellplätze)  
Festsetzung als private Grünfläche mit privaten Spielflächen und privatem Badestrand

- F. Flächendreieck im Südosten des Plangebietes:  
Festsetzung als private Grünfläche

Die Mindestgröße der Stellplätze, die Größe der Zufahrten und die Anzahl der sanitären Anlagen richtet sich nach den Angaben in der CPI – Woch – VO ( Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser).

#### 4. Grünordnung

Auf dem Campingplatz sind für eine bessere Gliederung und Abschirmung zwischen den Wagenreihen und entlang den Zufahrtswegen zu den Standplätzen Grünstreifen vorhanden. Diese sind mit standortgerechten Gehölzen mit einer Höhe von 2-3 m bepflanzt.

Zur Abgrenzung zu den Verkehrswegen sind entlang des Platzes 5m breite Grünstreifen ausgewiesen. Diese sind mit standortgerechten Gehölzen mit einer Höhe von über 3m bepflanzt.

Die Standplätze sind mit Rasenflächen ausgestattet. Direkt am Seeufer, besonders im nordwestlichen Bereich des Plangebietes erstreckt, sich ein vorhandener Baumbestand aus standortgerechten Bäumen mit Höhen über 5m. Die das Landschaftsbild prägenden Großbäume entlang der Wasserkante bzw. Böschungskante in diesem Bereich des Sees werden als zu erhalten festgesetzt.

Der gesamte Baumbestand ist, soweit er nicht den Hochbaumaßnahmen weichen muß, zu erhalten. Eingegangene Bäume sind zu ersetzen.

## 5. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

## 6. Ausgleichspflicht

Die Berechnung der Kompensationserfordernis bezieht sich auf den flächenmäßigen Anteil der 87 bisher nicht genehmigten Stellplätze, einer Fläche von 9.654 m<sup>2</sup>.

Ausgangszustand:

Grünfläche (strukturreich)	8.790 m <sup>2</sup> x 4 (Ökopunkte)	= 35.160 Flächenwert
Intensivrasen (Stellflächen)	774 m <sup>2</sup> x 2 (Ökopunkte)	= 1.548 Flächenwert
Schotterweg	90 m <sup>2</sup> x 1 (Ökopunkte)	= <u>90 Flächenwert</u>
	Ökologischer Flächenwert	<u>36.798 Flächenwert</u>

Zustand gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes:

Grünfläche (strukturreich)	864 m <sup>2</sup> x 4 (Ökopunkte)	= 3.456 Flächenwert
Intensivrasen (Stellflächen)	6.600 m <sup>2</sup> x 2 (Ökopunkte)	= 13.200 Flächenwert
Schotterweg	2.190 m <sup>2</sup> x 1 (Ökopunkte)	= <u>2.190 Flächenwert</u>
	Ökologischer Flächenwert	<u>18.846 Flächenwert</u>

Aus der Gegenüberstellung der ökologischen Flächenwerte ergibt sich eine Differenz von 17.952 Punkten. Es ist nicht möglich, diese im Plangebiet selbst zu kompensieren. Es wird eine strukturarme Pferdeweide (Ökopunkte Faktor 2) in naturnahen Laubholzbestand (Faktor 8) umgewandelt. Die Flächengröße beträgt 4.488 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichsmaßnahme soll auf der städtischen Fläche in der Gemarkung Scharrel, Flur 2, Flurstück 80, durchgeführt werden (siehe Anlage). Von dem 34.728 m<sup>2</sup> großen Flurstück sind 15.260 m<sup>2</sup> mit Nadelwald bestanden, die restlichen 19.428 m<sup>2</sup> sind Grünland. Dieses Grundstück dient als „Pool“ für Ausgleichsmaßnahmen, hier wird für eine weitere Bauleitplanung in Otternhagen und Poggenhagen bereits eine Fläche von 15.000 m<sup>2</sup> aufgeforstet. Es befindet sich im Landschaftsschutzgebiet H10 und ist im städtischen Waldentwicklungsplan, der in Abstimmung mit dem forstlichen Rahmenplan aufgestellt wurde, als Vorranggebiet für Gehölzentwicklung dargestellt. Das Grünland wird bisher als Pferdeweide genutzt, so daß Belange der landwirtschaftlichen Betriebe nicht berührt werden. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Neustadt a. Rbge., die langfristige Sicherung erfolgt durch Eintragung einer entsprechenden Baulast.

## 7. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes sind die Schmutzwasserkanalisation, Stromversorgungsleitungen und Fernsprechleitungen vorhanden.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch das öffentliche Leitungsnetz sichergestellt.

- Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW, Arbeitsblatt W405 wird über eine Entnahmestelle aus dem Tannenbruchsee erfolgen.

Die Feuerwehrezufahrt geschieht über die normale Hauptzufahrt zum Campingplatz und über die öffentliche Verkehrsfläche. Das Feuerwehrfahrzeug hat von allen Stellen des Campingplatzes über eine gewisse Schlauchlänge direkten Zugriff an den See.

Die Abfall-, Wertstoff- und Sperrmüllabfuhr des Plangebietes geschieht ausschließlich an der Kreisstraße im Bereich der Zufahrt zum Campingplatz. Die Privatwege des Campingplatzes müssen von einem Entsorgungsfahrzeug nicht befahren werden. Für die ordnungsgemäße Abfall-, Wertstoff- und Sperrmüllabfuhr im Plangebiet ist gesorgt.

Grundsätzlich ist das anfallende unbelastete Regenwasser im Bereich des Plangebietes zu versickern, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Es ist davon auszugehen, daß auf dem Plangebiet sandige bis kiessandige Bodenverhältnisse bestehen.

Ist eine Versickerung nur zum Teil möglich, sollte durch Rückhaltemaßnahmen der Spitzenabfluss gedrosselt werden, um die Bauwerke für die Ableitung des Regenwassers kleiner zu dimensionieren, die Einleitungen zu dämpfen und die Schäden in und an den Gewässern zu minimieren.

Die Bodenversiegelung ist weiterhin auf ein unumgänglich notwendiges Maß zu beschränken, die sich auf dem Plangebiet befindlichen Wege sind als wassergebundene Schotterdecke ausgeführt.

## 8. Städtebauliche Werte

Sondergebiet Campingplatz, Stellplätze:	32.900 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Campingplatz, Betriebs- und Sanitärgebäude	10.000 m <sup>2</sup>
Grünfläche mit öffentlich zugänglichem Badestrand	7.900 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	10.000 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	
Parkplätze (Öffentlich u. Privat)	3.100 m <sup>2</sup>
Zufahrt	800 m <sup>2</sup>
<u>Wasserfläche</u>	<u>38.578 m<sup>2</sup></u>
Gesamtgröße des Plangebietes	103.278 m <sup>2</sup>

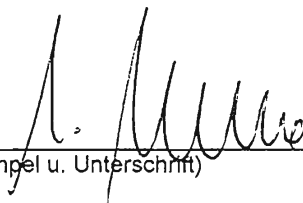
9. Kosten

Für die Stadt Neustadt entstehen aus dieser Planung keine Kosten.

ausgearbeitet:

Neustadt / Rbge., den 17.01.2001

Architekt Dipl.-Ing.  
Manfred Messner  
Wunstorfer Str. 2  
31535 Neustadt  
Tel.: 05032/9815-0  
Fax: 05032/9815-50

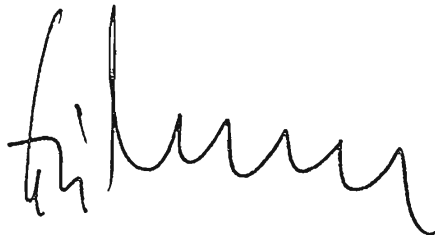
  
(Firmenstempel u. Unterschrift)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 01.03.2001 als Begründung gemäß §9 Abs.8 BauGB beschlossen.

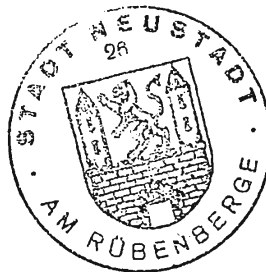
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr.858 „Campingplatz Tannenbruchsee“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel, vom 30.10.2000 bis einschließlich 30.11.2000 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge. , den 13. März 2001

Stadt Neustadt a. Rbge.



Bürgermeister





Stadtdirektor

Anhang

Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

zum Bebauungsplan Nr. 858 "Campingplatz Tannenbruchsee"  
der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel

Stand: 03.02.2000

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzelflächen-wert
s. Plan Aus-gangssituation	lt. Biotoptypen-wertliste	lt. Biotoptypen-wertliste	m <sup>2</sup>	lt. Biotoptypen-wertliste		Sp 5 x Sp 6	Sp 4 x Sp 7
	4.2	Grünflächen- strukturreich	8790	4			35160
	4.4	Intensivrasen (Stellflächen)	774	2			1543
	1.3	Schotterweg	90	1			90
Gesamtflächenwert A:							36798
Summe Sp 8							

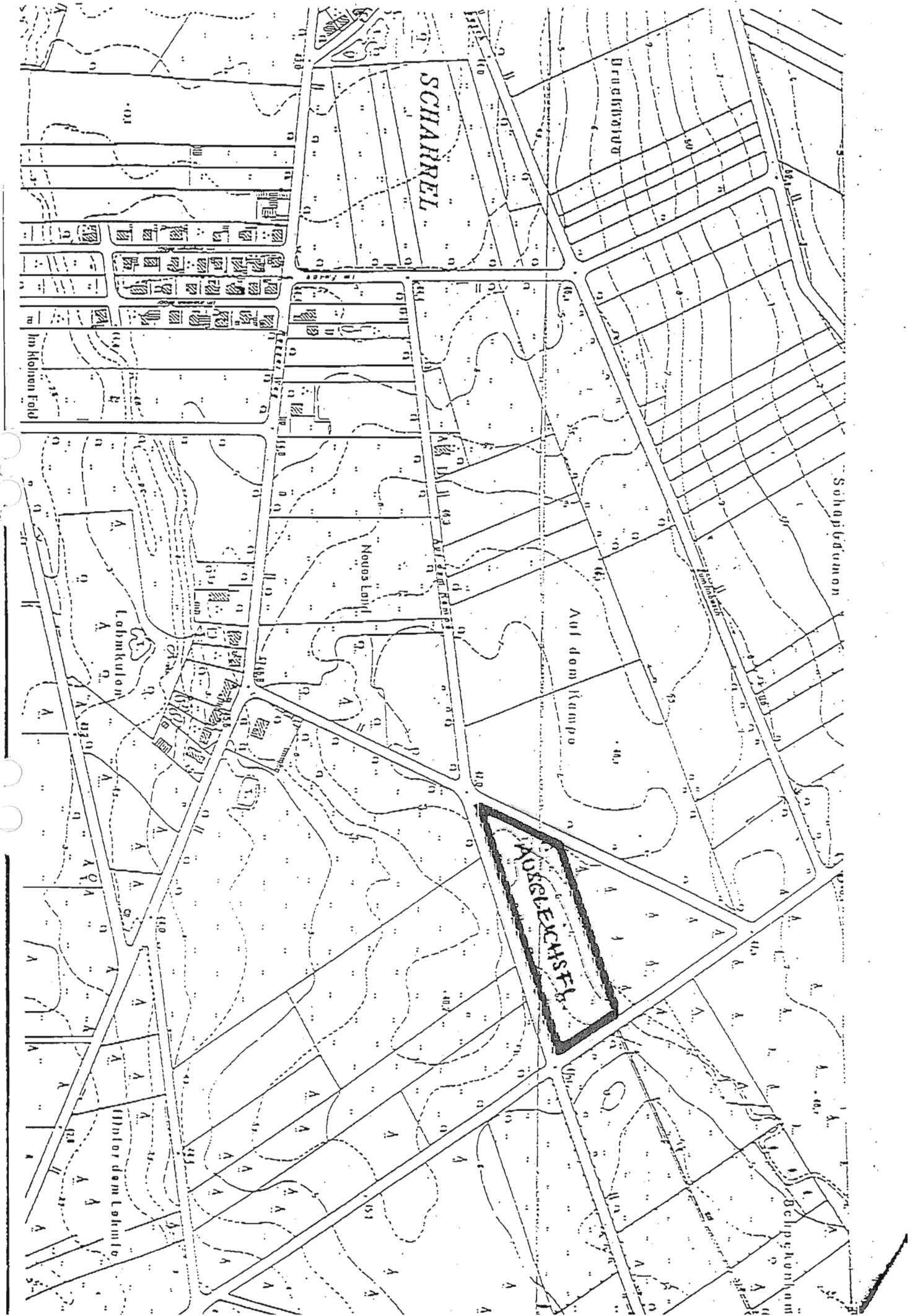
\* angenommen  
Entwicklungs-  
stand, wenn  
nicht illegale  
Camping-  
fläche

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzelflächen-wert
s. Plan Zustand gem. Festsetzun- gen des Bauungs- planes	lt. Biotoptypen- wertliste	lt. Biotoptypen- wertliste	m <sup>2</sup> %	lt. Biotoptypen- wertliste		Sp 5 x Sp 6	Sp 4 x Sp 7
	4.4	Intensivrasen (Stellflächen)	66 00	2			13200
	1.3	Schotterweg	21 90	1			2190
	4.2	Grünflächen Strukturreich	8 64	4			3456
Gesamtflächenwert A:							18846
Summe Sp 8							

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) Differenz 17952

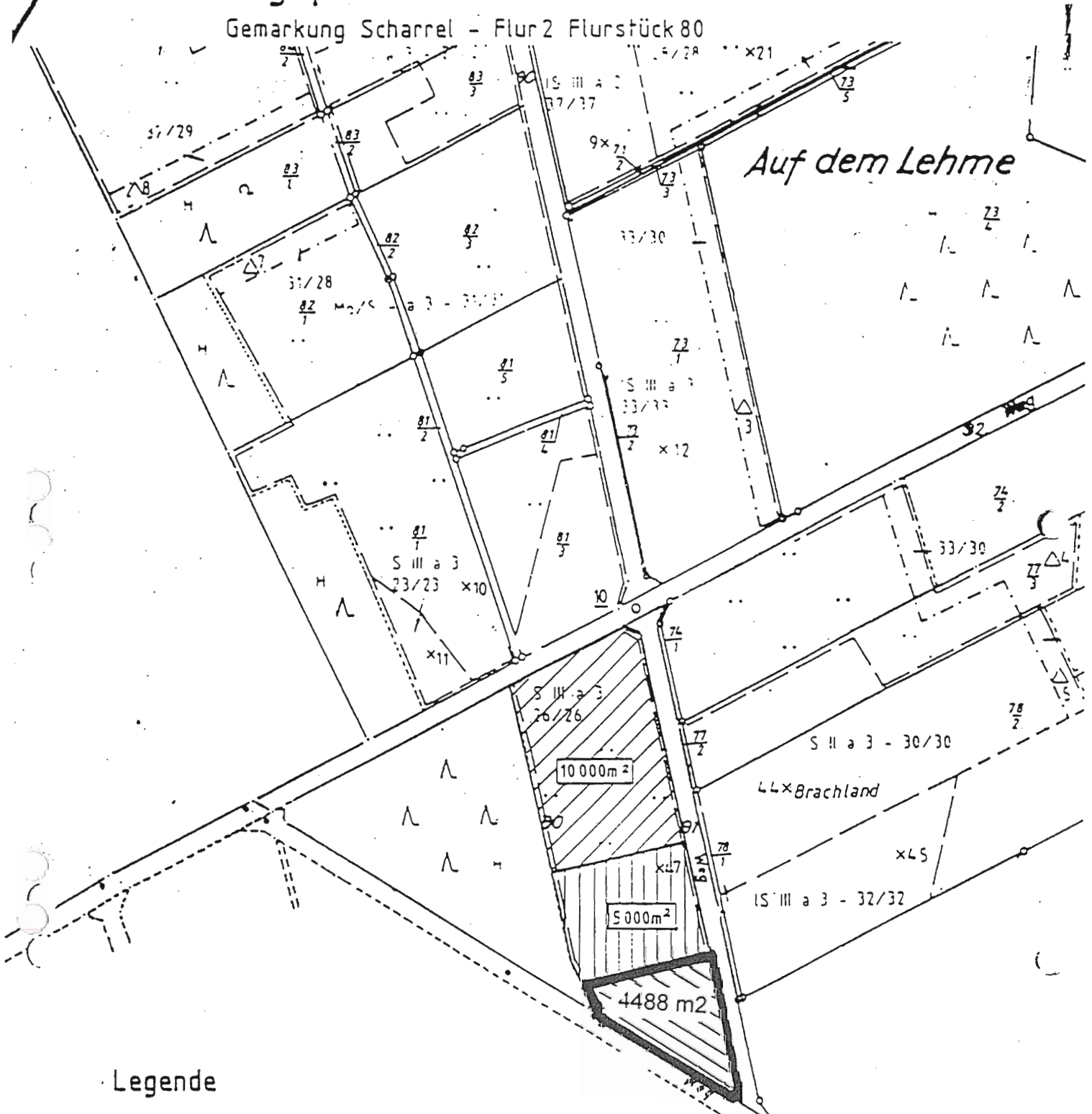
Kompensation-Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen auf einer Fläche von 4488 m<sup>2</sup>







# Lageplan zur Baulast


Gemarkung Scharrel - Flur 2 Flurstück 80



## Legende

 Kompensationsfläche für die Eingriffe in den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan Nr.910 "Dorfgemeinschaftsplatz" Stadtteil Poggenhagen

 Kompensationsfläche für die Eingriffe in den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan Nr.807 "Gewerbegebiet Otternhagen" Stadtteil Otternhagen

 Kompensationsfläche für die Eingriffe in den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan Nr. 858 "Campingplatz Tannenbruchsee", Stadtteil Metel

