Endfassung

Bauleitplanung der Gemeinde Drage
Landkreis Harburg

Begründung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“

Stand : 31. Oktober 2005

Inhaltsverzeichnis Seite

1.	Anlass und Ziel der Planung	2
2.	Geltungsbereich	3
3.	Rechtliche Grundlagen	3
4.	Öffentliche Belange	4
5.	Inhalte des Bebauunsgplanes	5
6.	Ver- und Entsorgung, verkehrliche Infrastruktur	15
7.	Verfassererklärung	15

1. Anlass und Ziel der Planung:

Die Gemeinde Drage beabsichtigt die vorhandenen Freizeitnutzungen im Bereich des Stover Strandes zwischen dem Bootshafen Elbstorf und der Stover Rennbahn durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove " zu sichern und flexibel zu gestalten. Mit der Änderung ist keine Ausweitung der Campingnutzung, sondern eine Sicherung der bereits vorhandenen Tourismusbetriebe sowie die Anpassung an vorhandenen Gegebenheiten geplant.

Konkrete Planungsziele im der Gemeinde Drage im Hinblick auf die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1 sind:

- Die vorhandenen Erholungs- und Freizeitnutzungen zu sichern und die vorhandene Infrastruktur sowie die Arbeitsplätze zu erhalten.
- Die Ausweisungen den Bedürfnissen der vorhandenen Tourismusbetriebe und den heutigen Kundenwünschen anzupassen, sowie auch die Investitionen der Samtgemeinde Elbmarsch (Fahrradhütte und Fahrgastschiffsanleger) rechtlich abzusichern.
- Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege unter Beachtung der FFH-Ausweisung der Elbe zu berücksichtigen
- Die Grundlagen für eine eventuell später geplante sinnvolle Ergänzung dieser Nutzungen auf den östlich angrenzenden Flächen zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nummer 1 „Campingplatz Drage/Stove", wurde vor über 20 Jahren aufgestellt. Er entspricht weder den tatsächlichen Verhältnissen noch den heutigen Bedürfnissen der Campingplatznutzer und vor allem der örtlichen Tourismusbetriebe, deren Bestand durch die 2.Änderung und Ergänzung des B-Planes gesichert werden und weitere Entwicklungsperspektiven für die Zukunft geben soll.

Auf allen drei vorhandenen Campingplätzen hat sich die Nutzung über die Ausweisungen im Bebauungsplan hinaus entwickelt und führte in der Vergangenheit bereits zu bauaufsichtlichen Verfahren sowie zu Anträgen auf Änderung des Bebauungsplanes. Dieses begründet sich u. a. daraus, dass sich die Ansprüche an die Freizeitgestaltung und an das Freizeitwohnen in den letzten 25 Jahren ebenso wie andere Lebensbereiche weiterentwickelt haben.

Die vorhandenen Campingplätze werden als Familienbetriebe geführt und stehen vor einen Generationswechsel oder haben diesen bereits vollzogen. Die neue Generation beabsichtigt die Abweichungen vom Bebauungsplan zu bereinigen und die Betriebe für die Zukunft auszurichten. Während fast alle anderen Bebauungspläne über Campingplätze im Landkreis Harburg bereits seit längerer Zeit den neuen Bedürfnissen der Betriebe angepasst wurden, ist diese Anpassung in Stove bisher nicht erfolgt.

Die vorhandenen Campingplatzbetriebe können heute kaum noch flexibel auf die Kundenwünsche reagieren. Dieses führt bei einem rückläufigen Dauercampingbereich und einem Verdrängungswettbewerb im Campingwesen auch am Stover Strand dazu, dass frei werdende Campingparzellen zunehmend nicht mehr besetzt werden können.

Ein weiteres Problem ist bei der seit 2003 erfolgten Erhebung von Grundsteuer auf Wochenendhäuser durch die Gemeinde Drage bewusst geworden. Mit dieser Steuer konnte die Gemeinde Drage einerseits ihre Einnahmesituation verbessern, andererseits wurde hierbei auch festgestellt, dass die tatsächlichen Nutzungen nicht mehr vollständig mit den Bebauungsplanfestsetzungen hinsichtlich der Nutzungsart vereinbar sind.
Die im Bebauungsplan vorgesehene Trennung zwischen Mobilheim - und Campingplatz ist nicht mehr aktuell. Es haben sich Mobilheime und Wohnwagen zu Wochenendhäusern verfestigt und überschreiten teilweise die maximalen genehmigungsfrei zulässigen Größen von 40 qm Grundfläche der Gebäude.
Die Änderungen und Erweiterung des Bebauungsplanes beziehen sich in diesem Änderungsverfahren nach über 20 Jahren lediglich auf vorhandenen Nutzungen, die keine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbmarsch zum Inhalt haben. Weitere Änderungen , die die vorhandenen Freizeitnutzungen am Stover Strand sinnvoll ergänzen, sind nicht ausgeschlossen und könnten in einem dritten Änderungsverfahren geregelt werden. Hierfür ist jedoch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbmarsch notwendig.

2. Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ergibt sich aus dem beigefügten Plan. Er erstreckt sich auf eine Fläche, die bereits heute als Freizeit-, Camping- und Mobilheimfläche genutzt wird.

Er beginnt im Deichvorland im Osten ca. 150 m östlich des Elbstorfer Hafens außerhalb der FFH- Gebietsausweisung der Elbe und endet im Westen an der Stover Rennbahn. Im Norden wird er durch die Elbe und im Süden durch den Altdeich begrenzt. Südlich des Neudeiches wird er im Osten durch den Deichverteidigungsplatz und im Westen durch den ehemaligen Sportplatz der Gemeinde Drage begrenzt.

Der Geltungsbereich wurde aufgrund der Nutzungsbereiche der drei vorhandenen Campingplätze, den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbmarsch und den Ausweisungen der Camping- und Mobilheimflächen im vorhandenen Bebauungsplan gewählt.

3. Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)	in der Neufassung vom 24.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990,
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)	in der Fassung vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)	in der Fassung vom 06.06.1986,
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)	in der Fassung vom 22.08.1996
- Niedersächsisches Deichgesetzes (NDG)	in der Fassung vom 16.07.1974
- Satzung des Artlenburger Deichverbandes	in der Fassung vom 30.09.1998,
- Niedersächsisches Wassergesetz	in der Fassung vom 10.06.2004.

in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

Das Verfahren zum Bebauungsplan ist vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau – EAGBau am 20.07.2004 eingeleitet worden und wird gemäß Überleitungsvorschrift (§233 Abs.1 Satz 1 und §244 Abs.2 Satz1 BauGB) nach den bis dahin geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

4. Öffentliche Belange:

a) Raumordnung:

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg 2000 stellt die Änderungsfläche als Vorrangfläche für Erholung dar und benennt die vorhandene Campingnutzung und die Nutzung als Sportboothafen.

b) Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbmarsch stellt den überwiegenden Teil südlich des Deiches als Sonderfläche Camping, Mobilheime, Sport und Spiel dar. Lediglich ein untergeordneter Teil um den vorhandenen Teich im Südwesten des Plangebietes herum ist noch als Grünfläche dargestellt. Der vorhandene Sportboothafen ist als Sonderfläche Sportboothafen und die restlichen Außendeichsflächen als Grünflächen dargestellt.

c) Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Baudenkmal. Südlich angrenzend befindet sich mit dem Altdeich ein Bodendenkmal, welches durch die Änderung nicht betroffen ist, da dieser sich ausserhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befindet. Außerdem grenzt das Plangebiet beiderseits des Bracks an drei Grundstücke mit historischen Wurten, Stove Fundplatznummem 8-9, und Elbstorf Fundplatznurnmer 10 an. Diese archäologischen Baudenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Der Abstand zu den Wurten ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten problemlos einzuhalten und braucht daher nicht festgesetzt zu werden. Die Festsetzung einer Abstandszone zum Deich ist nicht möglich, da der bisher rechtskräftige Bebauungsplan gerade für diesen Bereich Anpflanzungen festgesetzt hat, die auch schon umgesetzt wurden. Einzelbaumaßnahmen in der Nähe der archäologischen Baudenkmale sind im Einzel-Baugenehmigungsverfahren auf Ihre Verträglichkeit mit den Archäologischen Baudenkmalen zu überprüfen.
Nach § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist der Umgebungsschutz der Baudenkmale zu beachten.

d) Landschaftsrahmenplan:

Die Fläche ist im Landschaftsrahmenplan als Fläche mit hoher Erholungseignung und Wochenendhausgebiet dargestellt. Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften sind im Plangebiet nicht dargestellt.

e) FFH-Gebiete:

Aufgrund der vorhandenen Freizeitnutzungen handelt es sich bei dem Bereich entlang des Stover Strandes nicht um ein Flora Fauna Habitat -Gebiet. Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes endet an den westlich angrenzenden FFH-Gebieten.

f) Tourismuskonzept Samtgemeinde Elbmarsch:

Die Samtgemeinde Elbmarsch hat im Dezember 2002 ein Tourismuskonzept für die Samtgemeinde aufgestellt. Dieses einstimmig vom Samtgemeinderat beschlossene Konzept kommt zu der Feststellung der besonderen touristischen Bedeutung des Stover Strandes für die Samtgemeinde Elbmarsch. Es schlägt die bauplanerische Absicherung der vorhandenen Nutzungen sowie konkrete ergänzende Maßnahmen zur Förderung des Tourismus vor.

Bei den neuen Maßnahmen handelt es sich um die Förderung des Fahrradtourismus und der Fahrgastschifffahrt. Es wurde bereits ein Fahrradunterstand 2004 errichtet. 2006 soll die Herstellung eines Fahrgastschiffsanlegers folgen.

g) Städtebauliches Entwicklungskonzept:

Die Entwicklungsplanung der Samtgemeinde Elbmarsch von 1995 steht im Einklang mit der qualitativen Aufwertung und Sicherung der vorhandenen Nutzungen, die durch die 2.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

h) Landschaftsökologische Bestandsaufnahme und Eingriffsregelung:

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte durch das Büro Schaper + Steffen +Runtsch aus Hamburg und wird der Begründung als Anlage beigefügt.
Die im Vordeichgelände vorhandenen Biotope nach § 28 a NNatG werden nicht beeinträchtigt.

i) Deichsicherheit:

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 1 umfasst auch den linksseitigen Elbedeich (Hauptdeich) im Bereich Stove. Gemäß § 16 des Nieders. Deichgesetzes (NDG) dürfen bauliche Festsetzungen innerhalb des 50 m-Streifens landseitig des Deiches durch einen Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hier bedarf es jeweils einer Einzelfallentscheidung seitens der Deichbehörde.
Gemäß § 14 NDG ist jede Benutzung des Deiches (Nutzen und Benutzen) außer zum Zwecke der Deicherhaltung durch ihren Träger verboten.
Der Artlenburger Deichverband als Träger der Deicherhaltung und dessen Mitglieder müssen von Mehrkosten für den Erhaltungswand des Deiches freigestellt bleiben.
Die im Sondergebiet SO 5 - Sportboothafen - vorgesehenen Anlagen sind so anzuordnen, dass eine Benutzung des Deiches (Trampelpfade) ausgeschlossen sind und besondere Bauwerke gemäß § 15 NDG (Treppen, Überfahrten usw.) ebenfalls nicht zusätzlich angeordnet werden müssen.
Eine Mehrbelastung des Deiches ist durch die Änderung des B-Planes nicht zu erwarten, da hier lediglich der Bestand aufgenommen und festgesetzt wird. Alle für die Nutzung des Außendeichgeländes erforderlichen Verkehrsanlagen (Treppen, Zufahrten, Straße und Wege) sind vorhanden und genehmigt. Ein weiterer Ausbau ist weder erforderlich noch geplant.

Bei der Weiterentwicklung des Sportboothafen mit Fährbetrieb ist darauf zu achten, dass eine Benutzung des Deiches so erfolgt, dass Trampelpfade auf der Deichkrone ausgeschlossen sind.
Zukünftige Veränderungen der Bemessungswasserstände können eine Veränderung des Deichbestickes nach sich ziehen, ggf. erforderliche Deicherhöhungen mit dem entsprechenden Flächenbedarf werden durch die Festsetzung des Deiches als

Hochwasserschutzanlage gemäß Ziffer 10.2 PlanZVO auch zukünftig nicht erschwert. In dieser Festsetzung ist bereits aussendeichs eine 5 m breite Schutzzone zum Deich berücksichtigt.

Im Vordeichgelände sind Überflutungen nicht ausgeschlossen . Alle dortigen Anlagen sind daher so herzurichten, dass sie bei Überflutung nicht zu Beschädigungen an den Hochwasserschutzeinrichtungen führen können. Dieser Hinweis ist als Ergänzung zu den Regelungen in der winterlichen Sturmflutsaison zu sehen, da auch in den Sommermonaten eine Überflutung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Für die bestehenden Gebäude sowie Camping- und Mobilheimplätze im Plangebiet liegt eine bestandskräftige deichbehördliche (Abstand von 25 m vom deichseitigen Hochbord des Deichverteidigungsweges) und bauaufsichtliche Genehmigung vor, im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war ebenfalls eine Baugrenze von 25 m vom deichseitigen Hochbord des Deichverteidigungsweges festgesetzt (Beitrittsbeschluß der Gemeinde Drage zum Bebauungsplan Nr. 1, Bekanntmachung vom 12.03.84). Diese Gebäude, Camping- und Mobilheimplätze unterliegen dem Bestandsschutz, weitere Bauvorhaben sind über Einzelfallentscheidungen der Deichbehörde zu regeln. Um dies zu verdeutlichen und zu dokumentieren, wird zusätzlich zu der nach § 16 NDG erforderlichen 50 m-Linie eine weitere Linie im Abstand von 25 m zum Deich nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
Für feste bauliche Anlagen in den Sondergebieten 1, sind die 25 m Abstanszone von der unteren Bösschungskante des Deichverteidigungsweges zu messen.

j) Immissionen
Im Hinblick auf die mischgebietstypische Bebauung am Altengammer Hauptdeich ist mit ruhestörenden Immissionen im Badestrandbereich zu rechnen. Es wird daher auf die mit den Sozialgeräuschen verbundenen Lärmimmissionen an Schönwettertagen hingewiesen Außerdem sollte die lärmintensive Nutzung der Außendeichflächen auf Tageszeiten (6:00 Uhr –22:00 Uhr) auch an langen Sommertagen durch Sicherstellung einer ständigen soziale Kontrolle durch die einzelnen Platzinhaber begrenzt werden.
Nutzungskonflikte können sich darüber hinaus durch den Rennbahnbetrieb und durch Landwirtschaftsbetriebe ergeben, deren Emissionen in das Plangebiet hineinwirken.
Für bestimmte Sportangebote (z.B. Tennis) ist ferner die 18.BImschV zu beachten.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Vorhandene Nutzungen:

5.1.1 Allgemeine Ausführungen:

Da die Gemeinde Drage beabsichtigt die vorhandenen Freizeitnutzungen zu sichern und flexibel zu gestalten und keine Ausweitung der Campingnutzung (siehe auch städtebauliche Entwicklungsplanung der Samtgemeinde Elbmarsch) , sondern eine Sicherung der bereits vorhandenen Tourismusbetriebe plant, ist zunächst festzustellen, welche Nutzungen sich in dem Gebiet in den letzten Jahrzehnten entwickelt haben und heute vorhanden sind.

Im Kommentar zur Baunutzungsverordnung Fickert / Fieseler wird allgemein zu Entwicklung des Campingwesens ausgeführt: „Das Campingwesen hat sich – ausgehend von der ursprünglichen Form des Zeltens - im Laufe der Zeit zu einer häufig sehr komfortablen Freizeitwohnform entwickelt. Der Begriff „Camping" leitet sich aus dem englischamerikanischen Sprachgebrauch ab (campen = zelten, Camping = das Zelten, Zeltlager). Die Übergänge des Campingwesens, wie es auf Campinglätzen seinen Ausdruck findet, zu anderen Freizeitwohnformen sind fließend."

Dieser fließende Übergang findet sich auch auf den Campingplätzen am Stover Strand wieder. Während seit den 50ziger Jahren die ersten Camper nur zum Zelten an den Stover Strand kamen, gibt es heute eine Vielzahl von Nutzungen vom noch ursprüngliche Zelten bis zum komfortablen Wochenendhaus.

5.1.2 Nutzungen zwischen den Deichen:

Camping- und Mobilheimnutzungen:

In den ausgewiesenen Campingplatz- und Mobilheimgebieten findet wiederholt eine schleichende Veränderung der Unterkunft statt. Zunächst wird auf dem Campingplatz ein Wohnwagen aufgestellt, dieser Wohnwagen erhält anschließend ein Vorzelt und eine Terrasse. Nach einigen Jahren wird teilweise das Vorzelt von innen mit Holz verkleidet, der Wohnwagen überbaut und um eine eigene Sanitäranlage ergänzt. Sofern diese Unterkunft nicht mehr komfortabel genug ist, wird sie durch ein Mobilheim ersetzt, welches mit der Zeit einen Terrassenanbau erhält und somit nicht mehr mobil ist.

Der Campingplatznutzer führt diese Entwicklung auf „seiner Parzelle" durch, damit er die sozialen Bindungen, die er zu seinen Nachbarn aufgebaut hat, behalten kann. Die Aufteilung des Sondergebietes, dass der Erholung dient, kann sich somit nicht mehr nach den baulichen Anlagen orientieren, die einem ständigen Veränderungsprozess unterliegen, sondern muss nach den Nutzungsarten innerhalb des Sondergebietes erfolgen.

Die Unterscheidungen der Nutzungsarten ergeben sich insbesondere aus der Aufenthaltsdauer der Erholungssuchenden. Diese unterschiedlichen Aufenthaltszeiten führen oftmals auch zu unterschiedlichen Ruhebedürfnissen der Gäste. Zum Beispiel : Dauercamper, die sich am Wochenende vom Alltagsstress erholen möchten, haben ein anderes Ruhebedürfnis als eine Gruppe Touristencamper, die für zwei Tage einen Kegelausflug oder einen Ausflug nach Hamburg machen.

5.1.3 Nutzungen im Vordeichgelände:

Im Vordeichgelände hat sich - einzigartig für die Oberelbe - eine Vielzahl von Freizeitnutzungen erhalten, die nachfolgend näher beschrieben werden.

a) Badeplätze:

Am Stover Strand befindet sich rechts und links des Stover Hafens Badestrände, die seit über 50 Jahren von Touristen und Einheimischen genutzt werden. Zur Förderung des Badetourismus findet der Elbebadetag statt und mit der DRLG ist eine Bewachung des Strandes vereinbart worden. Zudem finden hier Veranstaltungen, wie z. B. Kinderfeste, Beach-Handballturniere usw. statt.

b) Parkanlage/Sport- und Spielplätze:

Der Bereich zwischen dem Deich und dem Strand hat sich als Parkanlage entwickelt. Hier kommen jedes Jahr eine Vielzahl von Gästen, die sich im Grünen erholen wollen. Zudem wird das Gelände von den Campingplätzen als Freizeitgelände genutzt. Hier befindet sich ein Grillplatz, ein Fußballplatz, ein Basketballplatz. Weiterhin kann Boccia gespielt werden oder die Wiese wird zum Picknick genutzt.
Für die Jugendlichen der Campingplätze steht ein Wohnwagen bzw. ein Bauwagen zum Treffen bereit.

Für die Fahrradfahrer des Elberadweges wurde von der Samtgemeinde Elbmarsch im September 2004 eine mobile Fahrradhütte aufgestellt, die den Fahhradtouristen als Raststätte dient.

c) Pferderennbahn:

Östlich des Geltungsbreiches der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes befindet sich die Pferderennbahn des Stover Rennvereins, die jedes Jahr 10.000 Besucher anzieht. Für die Nutzung dieser Rennbahn werden jährlich die Flächen östlich des Stover Hafens als Parkflächen angepachtet. Zudem wurde östlich der Hafeneinfahrt speziell für das Stover Rennen ein Fähranleger gebaut.

d) Bestandsgeschützter Campingplatz /Zeltplatz /Wohnmobilstellplätze:

Seitdem die Touristen den Stover Strand ab den 50ziger Jahren zum Baden nutzten, wurde er auch in den Sommermonaten als Campingplatz genutzt. Insgesamt gab es hier am Stover Strand ehemals 18 Grundstückseigentümer, die ihre Flächen als Campingflächen vermietet hatten. Für diese Nutzungen bedurfte es keiner Genehmigung.
Sie war nach den damaligen Gesetzen nicht reglementiert und somit zulässig.

Am Stover Strand sowie im gesamten Regierungsbezirk Lüneburg, bedurfte die Errichtung eines Zeltplatzes auch nach den Verordnungen über das Zelten vom 19.April 1960 bzw. 21. Mai 1968 bis zum Inkrafttreten der Niedersächsischen Bauordnung am 01. Januar 1974 noch keiner Baugenehmigung.

Baugenehmigungen waren nur erforderlich, wenn Zelte oder Wohnwagen in eine verfestigte Beziehung mit dem Boden traten und Einfriedungen oder Toiletten gebaut werden sollten.

Am Stover Strand stieg Ende der sechziger Jahre die Zahl der Camper stark an, so dass er im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Einzelgemeinden als Zelt- und Campingplatzgebiet ausgewiesen wurde. Dieser Flächennutzungsplan galt seit 1967 und war bis zum 30.06.72 gültig.

Im Winter 1971 bis 1972 wurde zudem am Stover Strand der Bau einer Wasserleitung durch den Wasserbeschaffungsverband für die Campingnutzung durchgeführt. Zudem erfolgte eine Stromversorgung.

Weiterhin wurden Baugenehmigungen für Toiletten und Waschräume erteilt. Im Änderungsbereich wurden allen vorhandenen Campingplätzen oder deren rechtlichen Vorgängern von 1968 bis 1972 Genehmigung erteilt.

Die westlichste Sanitäranlage wurde von den westlich angrenzenden Campern mitgenutzt. Seinerzeit wurde Folgendes von der Baugenehmigungsbehörde festgestellt: „Das Elbevorland wird alljährlich mit Zelten und Wohnwagen unzähligen Umfangs besetzt. Dieser Invasion stehen die Behörden zwangsläufig resignierend gegenüber. Bisher war es so, dass dort, wo keine festen Wasch- und Toilettengebäude gebaut wurden, verstreut im Gelände primitive Toilettenhäuschen aufgestellt wurden."

Das das Campen im Deichvorland auf den Flächen östlich der Rennbahn bis heute nie aufgegeben wurde, lässt sich durch Bilder, durch die Berichte des zuständigen Polizei-Hauptmeisters und durch die Buchungsbestätigungen aus diesen Jahren belegen. Im Bericht der Polizei wird z. B. im Jahre 1989 ausgeführt, „dass sich an dem Zustand der Vorjahre nichts geändert hat und das Deichvorland weiterhin als Campingplatz genutzt wird."

Das Campen auf dem Außendeichsgelände des Campingplatzes Stover Strand International wurde nie durch eine Nutzungsuntersagung des Landkreises in Frage gestellt. Exemplarisch wurde gegen den Campingplatz Land eine Nutzungsuntersagung erlassen, die 1997 durch das Verwaltungsgericht Lüneburg aufgehoben wurde, da durch den Deichneubau der Bestandschutz für die nunmehr Außendeichs gelegenen Flächen nicht untergegangen ist.

- **Zeltplatz:**

Der Landkreis und die Bezirksregierung haben 1994 Ihr großes Interesse an der Erhaltung des Vordeichgeländes als Campingflächen für Wasserwanderer und Jugendgruppen bekundet, zumal im Landkreis Harburg kein sonstiger geeigneter Jugendzeltplatz vorhanden ist. Neben den DRK-Kreiszeltlagern aus Hamburg und dem Landkreis fand im Jahre 2000 auch das Kreisfeuerwehrzeltlager mit ca. 1.200 Jugendlichen hier statt.

- **Wohnmobilstellplätze:**

Neben den Zelten der Jugendlichen wird das Vordeichgelände als Wohnmobilstellplätze genutzt. Wohnmobile parken hier in der landschaftlich reizvollen Umgebung. Sie weichen zunehmend von den Parkplätzen an den Autobahnen auf landschaftlich reizvollen Gelände mit Service (Gaststätte, Bademöglichkeiten und vieles mehr) aus. Sie lassen sich nicht in das „klassische" Campingplatzgelände integrieren.

e) Bootshafen/ Anleger für Fahrgastschiffe:

Der baurechtlich genehmigte und im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbmarsch dargestellte Stover Hafen mit der Slipanlage wird als einziger Hafen in der Elbmarsch privatwirtschaftlich betrieben und bietet Touristen die Möglichkeit ihr Boot zu Wasser zu lassen. Um den Hafen herum befinden sich Parkplätze und Toiletten.

Der von der Samtgemeinde Elbmarsch beschlossene Anleger für Fahrgastschiffe benötigt ebenfalls die vorhandenen unversiegelten Parkplätze sowie die behindertengerechte Zufahrt.

f) Werbung/Ausschilderung/Schranken/Stromkästen:

Zur Lenkung und Beschränkung des Verkehrs und der unkontrollierten Nutzung des Geländes sind Nebenanlagen wie Schilder und Schranken notwendig.
Zur Nutzung des Geländes sind Stromkästen und Wasserleitungen vorhanden.

g) Lagerplatz des Wasserschifffahrtsamtes:

Eine Fläche westlich des Stover Hafens nutzt das Wasserschifffahrtsamt als Lagerplatz für Materialien, die für die Erhaltung der Elbe notwendig sind und mit dem Schiff transportiert werden müssen. Das Wasserschifffahrtsamt hat hierfür im Westbereich des Stover Hafens einen Liegeplatz.

h) Fahrradrastanlage:

2004 wurde eine Fahrradrastanlage am Stover Strand durch den Landkreis Harburg und die Samtgemeinde Elbmarsch aufgestellt.

Nutzungsbeschränkungen im Vordeich:

Alle baulichen Anlagen werden in der Zeit vom 30.09. eines jeden Jahres bis zum 15.04. des Folgejahres entfernt.

5.2 künftige Festsetzungen:

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der bisherigen Erfahrungen der Campingplätze am Stover Strand ist es notwenig, die Sondergebiete, die der Erholung dienen möglichst flexibel zu gestalten, da das Freizeitwohnen in verschiedener Weise erfolgt (z. B: Wochenendhaus, Ferienwohnungen, Caravans, Mobilheime, Wohnmobile, Zelte..). Entscheidend für die Unterteilung der Nutzungsarten ist die Nutzungsdauer der Gäste, da sich hieraus unterschiedliche Anforderungen an die Erholung und den Störungsgrad der Gebiete ergeben. In einem Wochenendhaus- oder Wochenendplatzgebiet ist die Erholungsfunktion am größten, während die Erholungsfunktion im Touristenbereich mit ständig wechselnden Personen in den Hintergrund tritt.

Der Bebauungsplan trifft daher folgende Unterscheidungen:

1. Wochenendhäuser und Mobilheime ; Sondergebiet SO 3
2. Dauercamping und Wochenendnutzung ; Sondergebiet SO 2
3. Ferienbereich Sondergebiet SO 4
4. Grünflächen (Saisonale Zelt-, Wohnwagen- und Wohnmobilwiese)
5. Zentrale Einrichtungen Sondergebiet SO 1
6. Sportboothafen Sondergebiet SO 5

Wochenendhäuser und Mobilheime SO 3

Diese Gebiete orientieren sich an den bisherigen Ausweisungen als Mobilheimgebiete und befinden sich an den äußeren Rändern der Campingplätze. Hier ergibt sich das größte Ruhebedürfnis auf den einzelnen Plätzen.

In diesen ehemaligen Mobilheimgebieten gibt es keine Durchmischung mit anderen Nutzungen. Wohnwagen- Zelt- oder Wohnmobilstellplätze sind hier nicht vorhanden.

Es gibt jedoch auch keine oder nur vereinzelt mobile Heime. Die aufgestellten Mobilheime wurden verfestigt, so dass sie als Gebäude einzustufen sind und folgerichtig auch der Grundsteuerpflicht unterliegen.

Freie oder frei werdende Grundstücke sollen ebenfalls mit Gebäuden besetzt werden können, die nicht mobil sein oder bleiben müssen.

Im neuen SO 3-Gebiet wurden Wochenendhäuser bis zu einer Grundfläche von 40 qm nach der Verordnung über Campingplätze und Wochenendhäuser (CPL-Woch-VO) genehmigungsfrei aufgestellt. Durch Anbauten der Besitzer wurden die Mobilheime zu unbeweglichen und teilweise genehmigungspflichtigen Wochenendhäusern.

In diesem Gebiet sollen somit Mobilheime und Wochenendhäuser bis 40 qm Grundfläche weiterhin genehmigungsfrei bleiben oder aufgestellt werden können. Sofern die Gebäude zwischen 40 und 65 qm liegen, bedürfen sie jedoch einer Baugenehmigung. Dieses gilt insbesondere auch für die Gebäude, die durch Anbauten auf 65 qm vergrößert wurden.

Die Größenbeschränkung von 65 qm orientiert sich am vorhandenen Bestand, der bei der Erhebung der Grundsteuer durch das Finanzamt festgestellt wurde. Eine größere Grundfläche soll nicht zugelassen werden, damit ein Dauerbewohnen von Familien ausgeschlossen wird.

Dauercamping und Wochenendnutzung SO 2:

In diesem Gebiet genießen die Gäste den zweithöchsten Schutzanspruch hinsichtlich der Ruhe. Hier kann der Gast seine Parzelle entsprechend den Vorgaben der Campingplatzbetriebe ausrichten. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Dauerplätze. Eine Durchmischung mit Touristenstellplätze ist nicht vorgesehen, damit der Gast ausreichend Ruhe genießen und sich vom Alltag erholen kann.

Der Dauergast hat hier die Wahlmöglichkeit, wie er seine Dauerparzelle einrichten möchte. Es sind folgende bauliche Anlagen vorhanden, die auch weiterhin zulässig sein sollen: Wohnwagen, Wohnmobile, Vorzelte, mit Holz verkleidete und somit verfestigte Wohnwagen und Vorzelte, Sanitäranlagen, Mobilheime ohne Vorbauten in unterschiedlichen Ausführungen, Wochenendhäuser bis 60 qm, Terrassen, KFZ-Stellplätze und Einfriedungen entsprechend den Vorgaben der Campingplatzbetreiber.

Mit dieser Durchmischung wird dem Wunsch des Campingplatznutzers nach einer Weiterentwicklung „seiner Parzelle“ unter Beibehaltung der sozialen Beziehungen zu seinen Nachbarn Rechnung getragen. Weiterhin wird die Entwicklung auf dem Wohnwagen- und Mobilheimmarkt berücksichtigt, wonach es zu einer Annäherung der Unterkünfte kommt. Je nach Bauart ist eine Unterscheidung zwischen Wohnwagen und Mobilheim oder zwischen Mobilheim und Wochenendhaus heute teilweise kaum möglich.

Insgesamt soll dieses Gebiet jedoch überwiegend von den Wohnwagenstellplätzen geprägt bleiben.

Ferienbereich SO 4:

Bei diesem Bereich handelt es sich um den Touristikbereich. Die Gäste haben hier eine sehr kurze Verweildauer und hohe Fluktuation. Die Erholungsfunktion tritt gegenüber den SO2- und SO3- Gebieten in den Hintergrund.

Da zunehmend Gäste auch ohne Unterkunft anreisen, werden auch am Stover Strand,

ebenso wie auf fast allen Touristikcampingplätzen, Wohnwagen, Mobilheime und Wochenendhäuser zum Vermieten angeboten. Diese Mitobjekte werden in den Frühjahrs- und Sommermonaten von Kurzurlaubern oder Gästen, die zusammen mit anderen Gästen, die mit dem Wohnwagen oder Wohnmobil anreisen, genutzt.

In den Wintermonaten werden die Objekte oftmals an Monteure die z. B. in Hamburg arbeiten vermietet. Auf den benachbarten Stellplätzen befinden sich in dieser Zeit oftmals auch Wohnwagen, mit denen Monteure reisen.

Hauptnutzer sind jedoch die Gäste, die einen Kurzurlaub oftmals mit dem Besuch der Stadt Hamburg verbinden. Langzeiturlauber bevorzugen die Campingplätze an der Nord- und Ostsee.

Der See im westlichen SO 4 Bereich wird auch als Badesee von den Gästen genutzt.

Grünflächen:

Die Grünflächen im Vordeichgelände können mit baulichen Anlagen nur in der Zeit vom 15.04. bis zum 30.09., für einzelne Nutzungen ausnahmsweise bis zum 15.10. eines jeden Jahres genutzt werden. Es kann daher hier keine dauerhaften Nutzungen geben.

Hier zelten in den Frühjahres- und Sommermonaten Jugend- und Freizeitgruppen, die aufgrund des Ruhebedürfnisses der Dauer- und sonstiger Tourismuscamper nicht in die Sondergebiete SO2 bis SO 4 integriert werden können. Die Nutzung als Zeltwiese besteht schon seit den 50-ger Jahren.

Weiterhin gibt es im Bereich der Vordeichsflächen Wohnmobile, die nach der StVO nicht auf öffentlichen Parkplätzen über Nacht stehen dürfen. Sie lassen sich ebenfalls nicht in den normalen Campingbetrieb integrieren. Sie kommen oftmals nachts angereist und setzen am anderen Tag oder nach einem Wochenende ihre Reise fort. Sie wollen sich in landschaftlich reizvoller Umgebung aufhalten und nur für ihre Ver- und Entsorgung die Infrastruktur des Campingplatzes nutzen. Einige Wohnmobile kommen jedoch mit Motorbooten an den Stover Strand und nutzen die Slipanlage für ihr Boot und die angrenzende Wiese als Parkplatz.

Die Auffangstellplätze für Wohnwagen werden lediglich im Ausnahmefall genutzt, um Gäste abzuweisen. In der Vergangenheit ist es wiederholt vorgekommen, dass Gruppen von Personen ohne festen Wohnsitz versuchen den Campingplatz Stover Strand anzufahren. Sie haben teilweise unter falschen Angaben Buchungen getätigt. In diesen Fällen ist es jedoch notwendig, diese Personen abzuweisen und ihnen für 2 Nächte einen Ausweichstellplatz anzubieten, damit sie sich einen anderen Platz suchen können.

Für die östlich Flurstücke im Geltungsbereich wurden in den Jahren 1968 bis 1972 Genehmigungen für Sanitäranlagen und damit für Camping allgemein erteilt. Auf diesen Flächen findet zusätzlich zum Zelten und zu den Wohnmobilstellplätzen auch Touristikcamping mit Wohnwagen statt.

Die Badestrände , die wasser- und strandbezogenen Sportnutzungen, die Spiel- und Bolzplätze mit Kinder- und Jugendeinrichtungen sind vorhanden und müssen den jeweiligen Bedürfnissen angepasst werden können.

Gleiches gilt für die notwendigen Nebenanlagen.Hier wurde mit dem Landkreis Harburg und dem Artlenburger Deichverband ein neues Schrankensystem vereinbart,

welches den Freizeitbetrieben gestattet das Gelände zu kontrollieren und verhindern soll, dass Unbefugte das Gelände befahren.

Die Fahrradrasthütte ist ebenfalls vorhanden und soll lediglich rechtlich abgesichert werden.

Sportboothafen SO 5:

Der Sportboothafen ist bauaufsichtlich und wasserrechtlich genehmigt und soll erhalten bleiben. Es befinden sich hier neben den Steganlagen, notwendigen Nebenanlagen wie unversiegelte Stellplätze, eine Slipanlage, eine Toilettenwagen, Hinweisschilder und eine Anlegestelle für eine Fähre zum Stover Rennen.

Ergänzend soll im Jahre 2006 durch die Samtgemeinde Elbmarsch ein Fahrgastschiffsanleger geschaffen werden.

Es ist notwendig den vorhandenen Hafen den jeweiligen Bedürfnissen der Nutzer anpassen zu können.

Zentrale Einrichtungen SO 1:

Im So 1 Gebiet (Zentrale Einrichtungen) sind beispielsweise die Rezeption mit Verwaltungsräumen, ein SB-Laden, ein Restaurant mit Imbiss, ein Gasflaschenverkauf, die Sanitäranlagen, eine Kochküche für Gäste, ein Raum mit Waschmaschinen und Trockner, ein Bauhof, ein Kinderspielplatz und eine Müllentsorgungsstation untergebracht.

Notwendig sind zudem eine Betriebswohnung, eine Sauna und ein Schwimmbad, weitere Aufenthaltsräume für Kinder, Jugendliche und Erwachsene sowie Ferienwohnungen. Weiterhin sollen Fitness- und Gesundheitsräume möglich sein, damit der Gast eine umfassende Betreuung erhalten kann.

Allgemeines zu den Sondergebieten SO 2 bis SO 4:

In allen drei Gebieten sind zulässig:

a.) Ver- und Entsorgungsanlagen: In den Gebieten befinden sich z. B. Gasleitungen und -tanks, Strom- , Wasser und Abwasserleitungen, Erschließungswege und Telefonkabel. Das gesamte Gebiet südlich des neuen Elbdeiches ist an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Elbmarsch angeschlossen.

b.) Gemeinschaftseinrichtungen: Sanitärgebäude, Spielplatz-, Müllentsorgungsanlagen. Die kleineren vorhandenen Sanitär- und Müllentsorgungsanlagen wurden aufgrund dieser Festsetzung nicht separat ausgewiesen.

c.) Gebäude und Vorbauten mit einer Baumasse bis 40 m³ gemäß Niedersächsischer Bauordnung

d.) Genehmigungsfreie Wochenendhäuser bis 40 qm nach der Verordnung über Campingplätze und Wochenendhäuser (CplWochVO)

e.) Die Mindestgröße der Plätze staffelt sich nach der Nutzung:
- Wochenendhäuser 200 qm
- Wochenendplätze (bis 40 qm) 150 qm
- Dauercampingplätze 120 qm
- Kurzzeitcampingplätze 80qm

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Fessetzungen als Verhältnis einer (Wochenend-/Camping-) Wohneinheit pro qm Grundstücksfläche zu bewerten ist, um eine baurechtliche Basis aufzuzeigen.

6. Ver- und Enstorgung, verkehrliche Infrastruktur:

Die Ver- und Enstorgung (Strom, Wasser, Abwasser) ist vorhanden und ausgebaut, die verkehrliche Infrastruktur ist ebenfalls vorhanden. Der Straßenverkehr wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erhöht, sondern eher geringer, da sich durch die Zulässigkeit von Wochenendhäusern auf den Campingflächen die Parzellengrößen erhöhen und somit die Anzahl der Parzellen reduzieren wird. Auf den Campingplätzen befinden sich Müllsammelplätze, die mit üblichen Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können und derzeit auch angefahren werden, ausreichende Wendemöglichkeiten sind auf den Plätzen vorhanden. Im übrigen sind hierfür die jeweiligen Platzeigentümer zuständig, eine Entsorgung direkt am Stover Strand ist nicht erforderlich, sondern erfolgt auf den jeweiligen Plätzen. Alle Plätze können über den Stover Strand erschlossen werden, die Straße wird im Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, insofern ist die Erschließung und somit auch die Müllenstorgung gesichert.

Teile der SO3 und SO4 - Gebiete sind zwar nicht direkt an den Stover Strand angebunden, die Eigentümer der SO3 und SO4 Flächen verfügen jedoch über Eigentumsflächen, die diesen Teilgebieten vorgelagert sind und nach den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 sind alle SO-Flächen, die im Plan dargestellt sind, auch zugänglich. Altdeich und Sportflächen sind demzufolge für die Sicherung der Zugänglichkeit nicht erforderlich.

7. Verfasserklärung:

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Campingplatz Drage / Stove" wurde ausgearbeitet von Architekt Dipl.-Ing. Thomas Block , Winsen.

Winsen , den 31.10.2005

.....
(Dipl.-Ing. Thomas Block)