

# PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Drage die Vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Drage, den \_\_\_\_\_ (Harden) Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der Vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Drage, den \_\_\_\_\_ (Harden) Bürgermeister

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS) Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedingbaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen/Luhe, den \_\_\_\_\_ (Katasteramt)

3. Der Entwurf der Vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH Große Straße 49 27356 Rotenburg (Wümme) Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 92930 E-Mail: info@p-nord.de

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_ (Diercke) Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der Vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B und der Begründung zusammen mit seiner öffentliche Auslegung gemäß § 130 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus- gelegt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die zuzulassenden Unterlagen im Internet auf der Seite der Gemeinde Drage zur Verfügung gestellt.

Drage, den \_\_\_\_\_ (Harden) Bürgermeister

5. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf der Vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B und der Begründung zugestimmt und seine wiederholte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der wiederholten öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausge- legt.

Drage, den \_\_\_\_\_ (Harden) Bürgermeister

6. Der Rat der Gemeinde Drage hat die die Vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den \_\_\_\_\_ (Harden) Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss der Vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

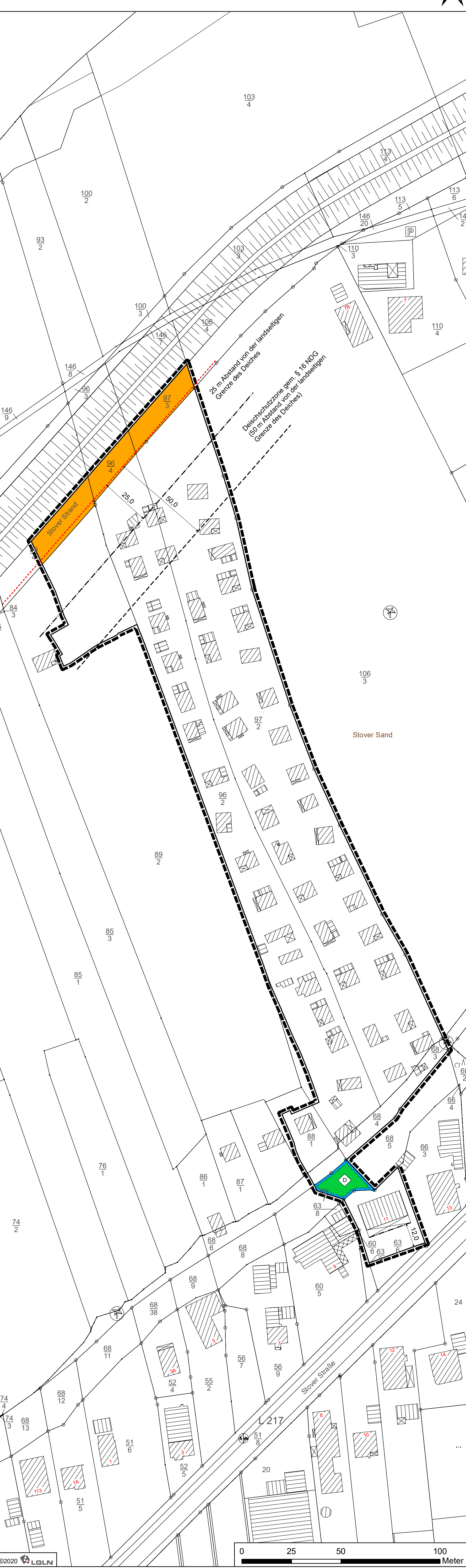
Drage, den \_\_\_\_\_ (Harden) Bürgermeister

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B sind eine Verlesung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB – eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und die Flächennutzungspläne oder gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Drage, den \_\_\_\_\_ (Harden) Bürgermeister

# A - PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1.000



# B - VORHABENBESCHREIBUNG

Der Vorhabenträger und Eigentümer des Campingplatzes Stover Strand International Klooht OHG, Stover Strand 10, 21423 Drage plant innerhalb eines Teilbereichs des Campingplatzes 52 bauliche Anlagen zu Wohnzwecken in ihrem Bestand rechtlich abzusichern und das Dauerwohnen innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Zone zuzulassen. Betroffen sind die Flurstücke 96/2, 96/4, 97/2, 97/3, 98/4, 98/6, 98/7, 89/1, 83/4, 89/4, 89/2, 80/5 der Flur 31 der Gemarkung Stove. Mit der Ergänzung des § 12 BauGB durch den Absatz 7 im Jahr 2017 besteht die Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wenn in bisherigen Erholungs- und Erholungsgebieten im Sinne des § 10 BauNBVO auch Wohnnutzung zugelassen werden soll. Insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken kann durch die Ergänzung des Absatzes 7 in diesen Gebieten geregelt werden. Das Plangebiet soll zukünftig dem Dauerwohnen sowie der Ferienhaus- und Wochenendnutzung im Erholungsgebiet dienen, sodass auch eine Vermietung der baulichen Anlagen an Dritte gestattet ist.

**Bauliche Anlagen zu Wohnzwecken (gem. § 12 Abs. 7 BauGB) sowie zur Ferien- und Wochenendnutzung**  
Die Parzellen, die dem dauerhaften Wohnen bzw. zur Ferien- und Wochenendnutzung dienen, sind im Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) entsprechend mit dem Buchstaben „P“ und einer Nummerierung sowie E10/3 gekennzeichnet. Die Parzellen sind entsprechend gekennzeichnet, um eine Verortung sowie die jeweilige Erschließung sicherzustellen. Die Parzelle P73 ist noch herzustellen. Dabei sind die deichrechtlichen Beschränkungen, die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 „Deichschutzzone“ aufgeführt sind, zu berücksichtigen. Die einzelnen Parzellen dienen der Errichtung baulicher Anlagen zu Wohnzwecken sowie zur Ferien- und Wochenendnutzung. Um dem Gebietscharakter eines Erholungsgebietes mit einer kleinteiligen Bebauung nachzukommen, wird die zulässige Grundfläche auf maximal 65 m<sup>2</sup> begrenzt.

**Gestaltung**  
Die Fassaden der baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken sind in Holz auszuführen. Die Dächer der baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° zu errichten. Ausnahmen sind über Erkern, runden oder abgerundeten Gebäudeteilen zulässig. Als Dacheindeckungsmaterialien der baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken sind ausschließlich Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in der Farbe anthrazit oder als Dachbegrünung zulässig. Die Verwendung reflektierender Materialien ist unzulässig. Die Außenwände der baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken sind aus Holz zu errichten. Die Farben der Außenwände werden nicht vorgegeben, um den Charakter einer abwechslungsreichen Wochenend- und Ferienhaussiedlung mit Dauerwohnen zu wahren. Es sind Einfriedungen aus Holz, Stabmetallzäunen, Maschendrahtzäunen sowie standortheimeische Laubhecken zulässig. Kombinationen aus den genannten Materialien sind ebenfalls zulässig. Einfriedungen der einzelnen Parzellen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind standortheimeische Laubhecken zu direkt angrenzenden Parzellen.

Eine Ausnahme gilt für die Parzelle E 10 /3, in der sich ein Bestandsgebäude mit einer Firsthöhe von über 6 m Höhe befindet und für die Parzelle P 2, in der ein Tiny House errichtet wurde, welches von den allgemeinen Gestaltungsrichtlinien im Gebiet für Dauerwohnen, Ferienhaus- und Wochenendnutzung im Erholungsgebiet abweicht (keine Dachrinnen, Putzlicht und nur teilweise Holzfassade). Die Häuser in den beiden genannten Parzellen sind in der vorhandenen Gestaltung weiterhin zulässig für zukünftige Neubauten ist es jedoch vorgesehen, dass die baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken entsprechend der allgemeinen Gestaltungsrichtlinien errichtet werden sollen.

**Ver- und Entsorgung**  
Die innerhalb der Parzellen errichteten baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken sind vollständig an die Strom-, Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen sowie weitestgehend an eine Glasfaserleitung mit bis zu 200 Mbit angeschlossen. Sie sind überwiegend hochwertig und entsprechend dem neusten Stand der Technik errichtet und ausgestattet worden. Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Touristenanlage. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Parzellen zur Versickerung zu bringen.

**Gemeinschaftsanlage**  
Des Weiteren ist es vorgesehen im nördlichen, mit „Gemeinschaftsanlage“ (grün gefüllte Fläche), ein Gemeinschaftshaus mit Sanitäranlagen und Aufenthaltsräumen zu errichten. Freizeitanutzungen wie z. B. eine Sauna oder ein Fitnessraum sollen neben Gemeinschaftsräumen innerhalb des Gebäudes zulässig sein. Die Gemeinschaftsanlage ist als ergänzende Nutzung vorgesehen, die dem Erholungsgebiet dient. Die über den entsprechenden Störgrad hinausgehenden Nutzungen sind nicht vorgesehen. Zwischen der Straße Stover Strand und den Gebäuden der Gemeinschaftsanlage sind Stellplätze zulässig, wobei innerhalb der 25 m breiten Abstandszone von der landseitigen Grenze Deiches eine Überdachung der Stellplätze unzulässig ist.

**Gestaltung**  
Die Außenwände der Gemeinschaftsanlage sind in Holz und Ziegelmauerwerk, auch in Kombination, in gedeckten Farbttönen zulässig. Das Dach ist mit einer Dachneigung von 0° - 45° zu errichten. Eine Kombination aus Flachdach und geneigtem Dach ist möglich. Als Dacheindeckungsmaterialien eines geneigten Daches sind ausschließlich Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit sowie Dachbegrünungen zulässig. Bei Ausführung eines Flachdaches ist dieses zu begrünen. Die Außenwände der Gemeinschaftsanlage sind in Holz und Ziegelmauerwerk, auch in Kombination, in gedeckten Farbttönen zulässig. Das Dach ist mit einer Dachneigung von 0° - 45° zu errichten. Eine Kombination aus Flachdach und geneigtem Dach ist möglich. Als Dacheindeckungsmaterialien eines geneigten Daches sind ausschließlich Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit sowie Dachbegrünungen zulässig. Bei Ausführung eines Flachdaches ist dieses zu begrünen.

**Ver- und Entsorgung**  
Die Versorgung der Gemeinschaftsanlage mit Strom und Wasser sowie die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die Anlagen der Touristenanlage. Das anfallende Stromleitungsnetz der Touristenanlage eingespeist und den baulichen Anlagen zu Wohn- und Erholungszwecken auf dem Campingplatz zur Verfügung gestellt werden.

**Gemeinschaftsplatz**  
Der Gemeinschaftsplatz am nördlichen Rand des Plangebietes, welcher entsprechend gekennzeichnet ist (orange schraffierte Fläche), dient als Stellplatzfläche (ohne Überdachung) für Autos und Wohnmobile sowie als Aufenthaltsplatz. Insbesondere die Bewohner des Holzhausparks sollen diesen Bereich nutzen können, um ihre Wohnmobile zu parken. Auf den einzelnen Parzellen ist dieses nicht gestattet, da vermieden werden soll, dass die Parzellen zu intensiv genutzt werden. Eine Einfriedung des Platzes durch Hecken ist zulässig.

**Betriebshof**  
Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich bereits ein Betriebshof, der entsprechend gekennzeichnet ist. Auf der Dachfläche des Gebäudes ist die Errichtung einer Anlage zur Gewinnung von Energie und/oder Wärme aus Sonnenlicht vorgesehen.

**Ver- und Entsorgung**  
Der durch die Anlagen zur Gewinnung von Energie und/oder Wärme erzeugte Strom soll in das vorhandene Stromleitungsnetz der Touristenanlage eingespeist und den baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken auf dem Campingplatz zur Verfügung gestellt werden.

**Gestaltung Nebenanlagen gem. § 14 BauNBVO und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNBVO**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNBVO - mit Ausnahme von Gewächshäusern aus Glas - und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNBVO sind in Holz zu errichten. Die Außenwände sind in derselben Farbe wie das dazugehörige Hauptgebäude auszuführen. Als Dacheindeckungsmaterialien der Nebenanlagen dürfen keine glänzenden Dacheindeckungen oder Dachpappe verwendet werden. Es sind ausschließlich Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Darüber hinaus dürfen die Dächer auch begrünt werden.

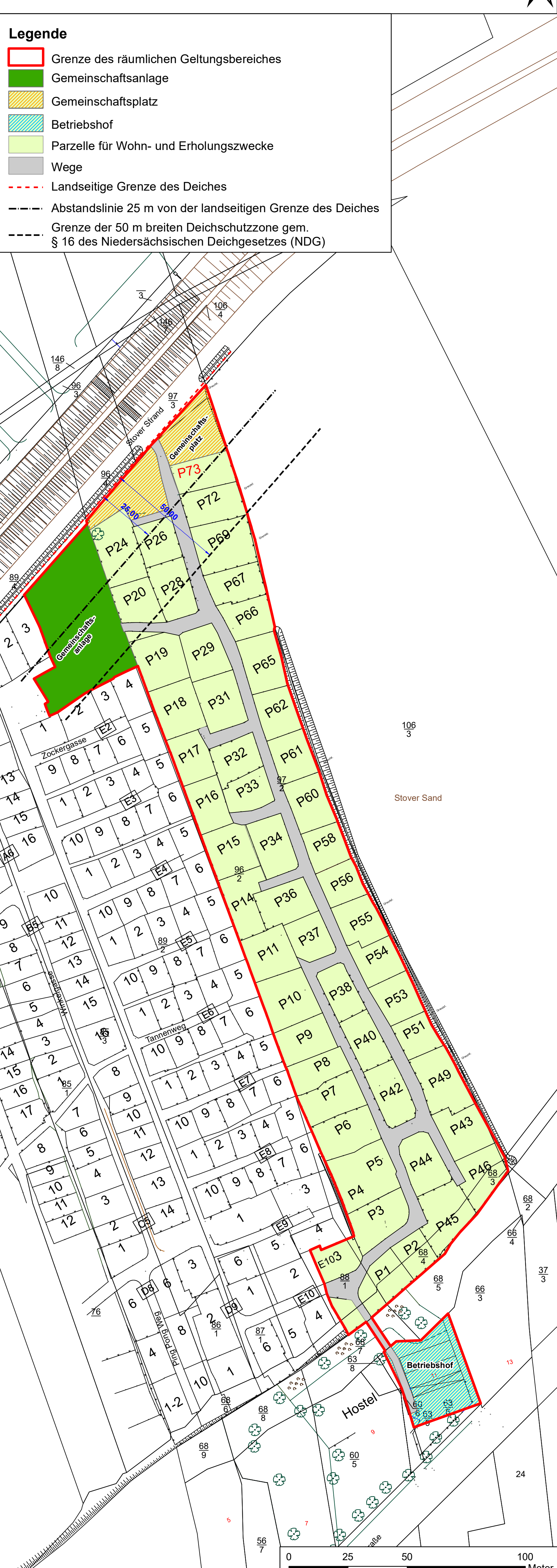
**Erschließung des Plangebietes**  
Der Campingplatz Stover Strand sowie alle baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken werden über die nördlich verlaufende Straße Stover Strand erschlossen. Die Straße ist asphaltiert, dem öffentlichen Verkehr gewidmet und lässt einen Begegnungsverkehr zu.

Entlang der Straße Stover Strand ist innerhalb des Plangebietes ein Fahr- und Fußweg vorgesehen, der von der zentralen Einfahrt zum Holzhauspark / Parzellen bis zu der vorgesehenen Gemeinschaftsanlage führt. Er dient allen Gästen des Campingplatzes als Zuwegung zum Gebäude. Über den Fahr- und Fußweg ist unter anderem die Erschließung von Stellplätzen an der Gemeinschaftsanlage vorgesehen.

Die innere Erschließung der einzelnen Parzellen sowie der Gemeinschaftsanlage erfolgt über die bereits vorhandenen Wege auf dem Campingplatz. Der innere Haupterschließungsweg, der der Erschließung der einzelnen Parzellen dient, wird asphaltiert. Die Zuwegung zu dem Betriebshof ist aus nördlicher Richtung nur als Fußweg und für betriebliche Zwecke zugänglich. Eine Erschließung des Betriebshofes über die südlich angrenzenden Stover Straße ist gegeben.

# B - VORHABEN- UND ERSCHLIEBUNGSPLAN

a) Lageplan Maßstab 1 : 1.000



**5. Zulässige Vorhaben**  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

**6. Deichschutzzone**  
Innerhalb der Abstandszone von 25 m, gemessen von der landseitigen Grenze des Deiches, sind Anlagen jeder Art unzulässig. Stellplätze (ohne Überdachung) können nach den Vorschriften des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) ausnahmsweise zugelassen werden.

Darüber hinaus bedürfen Anlagen jeder Art, die innerhalb der festgesetzten Deichschutzzone gem. § 16 NDG, d.h. innerhalb 50,00 m Entfernung von der landseitigen Grenze des Deiches geändert oder errichtet werden, gem. § 16 (2) NDG einer vorherigen deichrechtlichen Ausnahme genehmigung.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

- 1. Verkehrsflächen**
  - Strassenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 2. Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
  - Deichfläche / Fläche für den Hochwasserschutz (§ 9 (16) BauGB)
- 3. Nachrichtliche Übernahme**
  - Abstandslinie 25 m von der landseitigen Grenze des Deiches
  - Grenze der 50 m breiten Deichschutzzone gem. § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) (§ 9 (2) BauGB)
  - Landseitige Grenze des Deiches (deichabgewandte Böschungserkante des Grabens)
  - Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: alter Eibdeich (§ 5 Abs. 4 BauGB)

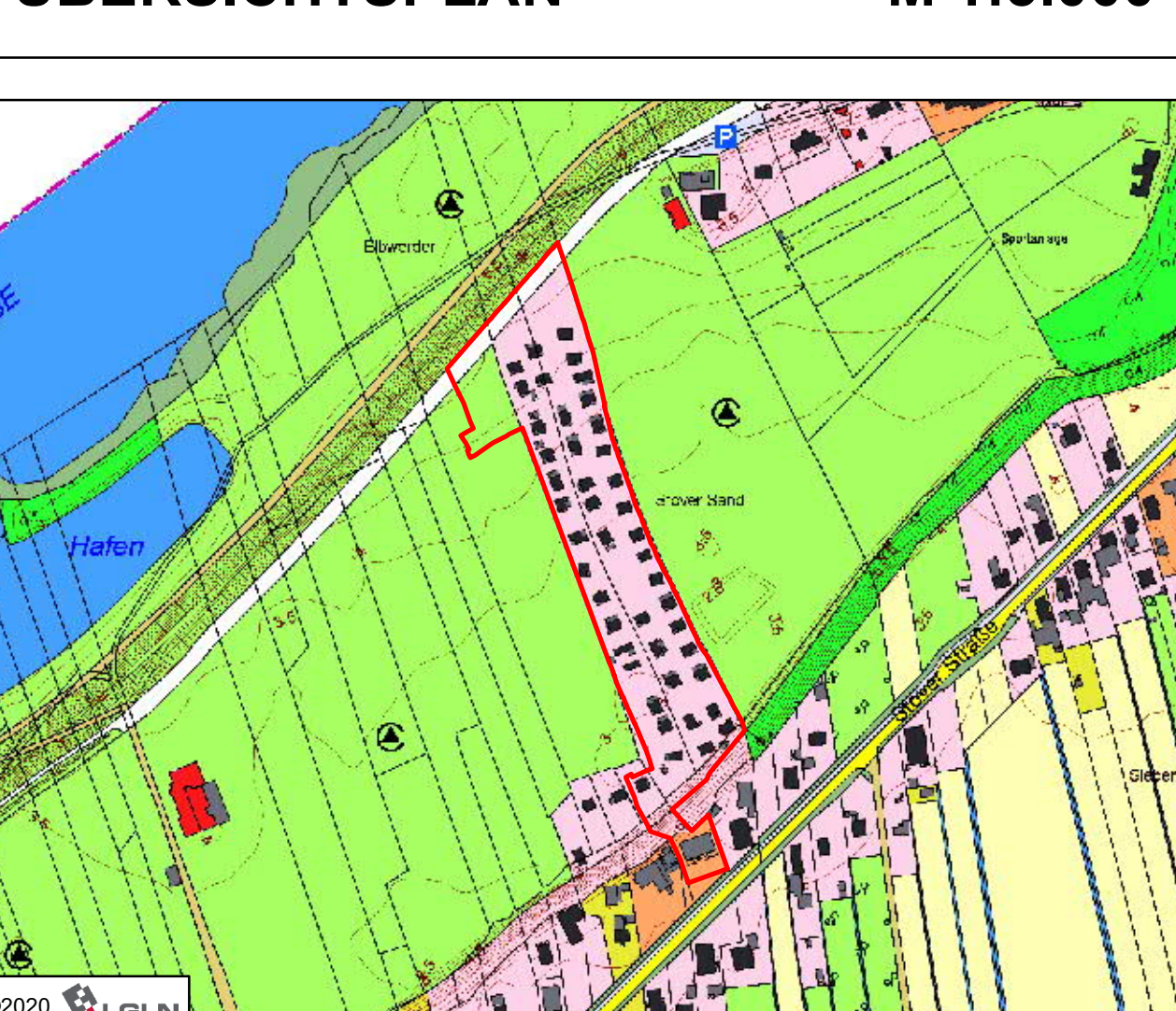
# RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNBVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

# HINWEISE

**Grundwasserversorgungsgebiet**  
Das Plangebiet befindet sich in einem Grundwasserversorgungsgebiet. Erdwärmesonden dürfen hier nur bis zu einer maximalen Tiefe von 60 Metern eingebaut werden.

# ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



# Gemeinde Drage

# Vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B

Entwurf

Maßstab: 1 : 1.000  
Stand: 11.05.2021