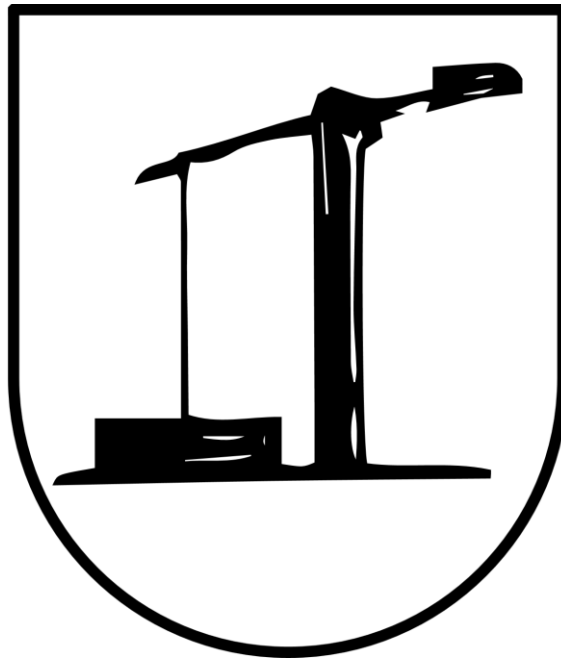


# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 A BAUGB

ZUR VORHABENBEZOGENEN  
ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR 1  
„CAMPINGPLATZ DRAGE / STOVE“ 4A



GEMEINDE DRAGE  
LANDKREIS HARBURG

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A liegt in der Gemeinde Drage, im Ortsteil Stove. Im Süden verläuft der alte Elbdeich mit der Bebauung der Ortsteile Elbstorf und Stove sowie die Stover Straße und die Elbstorfer Straße (L217). Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den Stover Elbdeich.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 12/1, 9/1, 19/9, 19/5, 22/3, 21/1, 20/2, 26/2, 30/2, 36/1, 37/2, 44/2, 47/2, 50/2, 52/1, 54/2, 59/2, 55/1, 146/15, 146/16, 62/2, 65/1, 66/1, 67/4, 68/6, 68/17, 74/2, 76/1, 86/1, 85/1, 85/3, 87/1, 89/2 der Flur 30 der Gemarkung Stove. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,93 ha.

Das Planänderungsgebiet ist Bestandteil des Campingplatzes Stover Strand und wird über die nördlich entlang des Hauptdeiches verlaufende Straße „Stover Strand“ erschlossen. Innerhalb des Planänderungsgebietes sind bauliche Anlagen zu Wohnzwecken sowie zur Ferien- und Wochenendnutzung mit einer Grundfläche von maximal 65 m<sup>2</sup> vorhanden. Der nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Bereich wird als Stellplatzfläche für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile für das Urlaubs- und Dauercamping genutzt. An einen Teilbereich des Planänderungsgebietes grenzt östlich ein Edeka-Markt mit Bistro und Restaurant sowie Räumlichkeiten der Verwaltung und Sanitäreinrichtungen an. Östlich angrenzend befinden sich bauliche Anlagen zu Wochenend-, Ferien und Wohnzwecken mit einer Grundfläche von maximal 65 m<sup>2</sup>. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich aufgelockerte ein- und zweigeschossige Wohnhäuser, an welche die Elbstorfer Straße und Stover Straße (L 217) anschließen. Die Elbe liegt in einer Entfernung von ca. 60 m nördlich des Planänderungsgebietes.

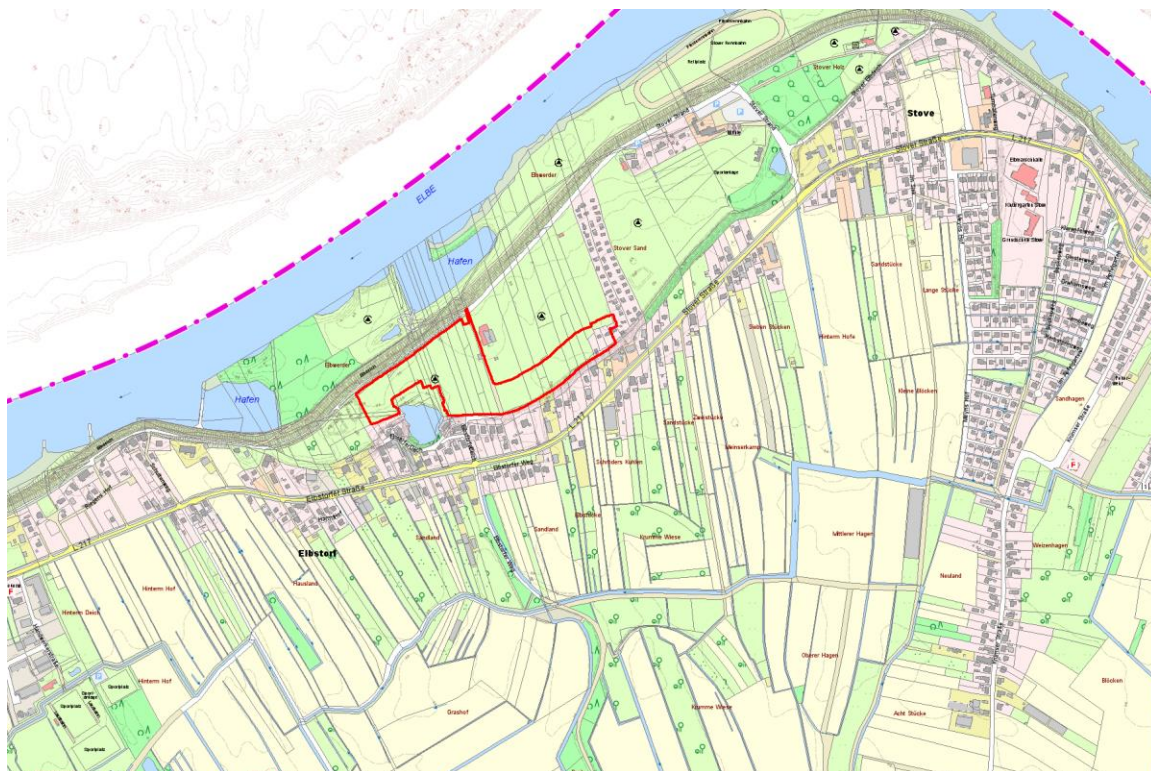


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; © 2021 (ohne Maßstab)

## **Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens**

Bei dem Campingplatz Stover Strand International Kloodt OHG (Campingplatz Stover Strand) handelt es sich um eine exklusive Ressortanlage an der Elbe vor Hamburg. Zum Gesamtunternehmen gehören neben den verschiedenen Stellplätzen für Holzhäuser, Wohnwagen und Wohnmobilen auch verschiedene Vermietungsangebote (u.a. Hostel, Ferien- und Wochenendhäuser, Retrowohnwagendorf, Schäferwagen). Darüber hinaus werden Teilbereiche des Campingplatzes von Dauerbewohnern bewohnt.

Der Campingplatz verfügt über 300 Dauercampingplätze und 250 Mobilheim- und Holzhausplätze, in welchen dauerhaft gewohnt wird. Das Dauerwohnen auf dem Campingplatz Stover Strand gibt es seit Beginn des Campingplatzes. Mit den Jahren hat sich die Anzahl der Bewohner erhöht, so dass derzeit ca. 400 Person auf dem Campingplatz leben.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“, welche im Jahr 2015 in Kraft getreten ist, sollte für einen Teilbereich der im Planänderungsgebiet gelegenen Flurstücke bereits ein Dauerwohnen mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Integriertes Wohnen in der touristischen Gemeinschaft“ planungsrechtlich abgesichert werden. Dieser Bereich wird schon seit über 50 Jahren als Campingplatz genutzt. Im Rahmen eines Normkontrollverfahrens wurde vom OVG Lüneburg festgestellt, dass die 3. Bebauungsplanänderung unwirksam ist, da es für die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO für eine Verbindung von dauerhaftem und vorübergehendem „integriertem Wohnen in der touristischen Gemeinschaft“ keine Rechtsgrundlage gab.

Mit der Ergänzung des § 12 BauGB durch den Absatz 7 im Jahr 2017 besteht nun die Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wenn in bisherigen Erholungsgebieten im Sinne des § 10 BauNVO 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. Um die vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich abzusichern, möchten sowohl der Eigentümer des Campingplatzes als auch die Gemeinde Drage den rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprechend ändern. Der Charakter eines Erholungsgebietes soll weiterhin bestehen bleiben.

Mit der vorhabenbezogenen Änderung 4A des Bebauungsplanes soll ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ neu geordnet werden. Ziel ist es, innerhalb dieses Bereiches die bereits vorhandenen 200 baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in ihrem Bestand rechtlich abzusichern und das Dauerwohnen auf die im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesene Zone zu begrenzen. Von den 200 baulichen Anlagen zu Wohnzwecken sind zwei bereits als entsprechende Bauten genehmigt. Tatsächlich werden ca. 93 % der Gebäude als bauliche Anlage zu Wohnzwecken genutzt. Ziel ist es, alle Bauten den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an eine wohnbauliche Nutzung anzupassen. Zusätzlich können diese baulichen Anlagen auch für die Ferien- und Wochenendnutzung bereitgestellt werden.

Zusätzlich zu der Wohn- sowie Ferien- und Wochenendnutzung wird in den Geltungsbereich ein bereits vorhandenes Gebäude für die Lagerung von Müll einbezogen. Hierbei handelt es sich um die zentrale Sammelstation für die Entsorgung der

privaten Abfälle und Wertstoffe der Campingplatzbewohner und -gäste. Um einer nachhaltigen Energieversorgung der Einheiten auf dem Campingplatz nachzukommen, soll das Gebäude um Anlagen zur Gewinnung von Energie und/oder Wärme nachgerüstet werden. Der durch die Anlagen zur Gewinnung von Energie und/oder Wärme erzeugte Strom soll in das vorhandene Leitungsnetz eingespeist werden und unter anderem den Gebäuden zu Wohnzwecken zur Verfügung stehen.

### **Verfahrensablauf und Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 10.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.11.2021 im Amtsblatt des Landkreises Harburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 18.11.2021 rechtsverbindlich geworden.

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	10.09.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	11.01.2021- 11.02.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	11.01.2021- 11.02.2021
Auslegungsbeschluss	10.06.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	28.06.2021 - 30.07.2021
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	28.06.2021 - 30.07.2021
Satzungsbeschluss	19.10.2021
Inkrafttreten	18.11.2021

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 11.01.2021 bis zum 11.02.2021.

Dabei wurden Anregungen zur Nutzung des Außendeichgeländes und den damit einhergehenden Immissionsbelastungen hervorgebracht. Darüber hinaus wurde auf ein starkes Verkehrsaufkommen mit den entsprechenden Auswirkungen hingewiesen und eine alternative Erschließung des Planänderungsgebietes gefordert. Es wurden Anregungen zur Legalisierung des Dauerwohnens, zur Vermischung mit anderen Vorhaben, zur geplanten Höhe der Gebäude, zur den Voraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zum Bestandsschutz, zu Umweltaspekten und zu der Umsetzungsfähigkeit des Vorhabenträgers hervorgebracht. Durch die vorgesehenen Bautätigkeiten ist von Immissionsbelastungen zu Ungunsten der Nachbarschaft auszugehen. Des Weiteren wurde die Kritik hervorgebracht, dass sich ein dauerhaftes Wohnen nur eingeschränkt mit der Campingnutzung vertrage.

Eine Änderung der Straßenführung ist nicht vorgesehen. Die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner Erhöhung des Verkehrs und somit auch nicht zu einer Erhöhung der Immissionen. Der Verkehr auf der öffentlichen Straße Stover Strand ist zulässig, eine Beeinträchtigung der Anwohner liegt aus objektiver Sicht nicht vor. Die dem Bebauungsplanentwurf beigefügte Schalltechnische Untersuchung belegt, dass die zulässigen Grenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts eingehalten werden. Des Weiteren hat der Vorhabenträger die volle Umsetzungsmöglichkeit, da sich alle Grundstücke in seinem Eigentum befinden und die Pachtverträge auf jeweils 1 Jahr begrenzt sind. Die Voraussetzung für die Anwendung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden gem. 12 BauGB vollständig erfüllt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 07.01.2021 mit Fristsetzung bis zum 11.02.2021.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Harburg zur Deichnacherhöhung, zu den textlichen Festsetzungen und den möglichen Beschränkungen, zur Gebietstypik, zu Kulturdenkmalen in der Umgebung und dem Denkmalschutz, zur Deichschutzzone und den erforderlichen Abständen und Bezugspunkten entsprechend der bereits erteilten deichbehördlichen Ausnahmegenehmigungen, zu der in der Planzeichnung darzustellenden Deichschutzzone, zu den beispielhaften Ansichten baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, zur Gebietstypik und zur Kennzeichnung des Vorhabenplanes hervorgebracht. Diese wurden teilweise in den Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Weiterhin wurden von der Deutschen Telekom Technik GmbH Hinweise zur weiteren Beteiligung hervorgebracht, welche im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie brachte Hinweise zum Baugrund und zu den Baugrundverhältnissen hervor, die die zukünftigen Bautätigkeiten betreffen. Seitens der Avacon Netz GmbH wurde auf ein Fernmeldekabel einschließlich des Leitungsschutzbereiches sowie auf die Versorgung des Gebietes hingewiesen. Das Fernmeldekabel einschließlich des Leitungsschutzbereiches liegt außerhalb des Planänderungsgebietes und ist somit nicht von der Planänderung betroffen; die Versorgung des Gebietes ist im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt brachte Hinweise zum Immissionsschutz hervor, welche berücksichtigt wurden. Die Gewässerbewirtschaftung und Flussgebietsmanagement verwies auf den vorbeugenden Hochwasserschutz; Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies darauf hin, dass die Landesstraße L 217 von der Planung nicht betroffen ist.

Weitere Hinweise und Anregungen widersprachen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind ggf. im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Die Begründung und Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Bekanntmachung am 16.06.2021 mit Fristsetzung bis zum 30.07.2021.

Dabei wurden Anregungen zur erwartenden Verstärkung des Kraftfahrzeugverkehrs durch die Nutzung des Gebietes für Wohnhäuser zum dauernden Bewohnen, zu ei-

ner anderweitigen verkehrlichen Erschließung, der städtebaulichen Eignung der Wohnnutzung in diesem Gebiet, zum Normkontrollurteil, zur Umsetzungsmöglichkeit des Vorhabenträgers, zur Anwendung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zur Baugebietstypik sowie zu Umweltaspekten hervorgebracht.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung ist eine wesentliche Zunahme des Verkehrs auf der Straße Stover Strand nicht zu erwarten. Eine anderweitige verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes kommt aufgrund der nicht öffentlichen Widmung sowie der geringen Straßenbreiten nicht in Betracht. Die städtebaulichen Gegebenheiten werden in Anbetracht der Gesamtgröße des Erholungsgebietes nicht wesentlich verändert. Durch eine längerfristige Nutzung der Anlagen kann sich ebenfalls ein Verkehrsaufkommen ergeben, das sich nicht erheblich von dem durch Dauerwohnen unterscheidet. Ein Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete sowohl in der Tagzeit als auch in der Nachtzeit weit unterschritten werden. Darüber hinaus kann mit der Änderung / Ergänzung des § 12 BauGB durch die Einführung des Abs. seit 2017 in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 der BauNVO auch Wohnnutzung zugelassen werden. Des Weiteren hat der Vorhabenträger die volle Umsetzungsmöglichkeit, da sich alle Grundstücke in seinem Eigentum befinden und die Pachtverträge für die betreffenden Parzellen, die noch nicht den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechen, jeweils auf jeweils 1 Jahr begrenzt sind. Hinsichtlich der Anwendung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die im § 12 BauGB genannten Anforderungen vollständig erfüllt. Darüber hinaus wird die Baugebietstypik mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht aufgehoben. In die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen aufgenommen, mit denen die künftig zulässigen Nutzungen der zurzeit zulässigen Nutzung mit Wochenendhäusern und Mobilheimen möglichst weitgehend angepasst werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 29.06.2021 mit Fristsetzung bis zum 30.07.2021.

Dabei wurden verschiedene Anregungen und Hinweise, z.T. wiederholt, u.a. vom Landkreis Harburg zur Deichnacherhöhung, zur Deichschutzzone und den erforderlichen Abständen und Bezugspunkten entsprechend der bereits erteilten deichbehördlichen Ausnahmegenehmigungen, zur redaktionellen Anpassung der textlichen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, zum Denkmalschutz, zum gesetzlichen Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zum Gutachten der Eingriffsregelung hervorgebracht, die teilweise berücksichtigt wurden. Seitens des NLWKN wurden z.T. wiederholte Hinweise zum technischen und vorbeugenden Hochwasserschutz hervorgebracht, die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg verwies auf den Immissionsschutz, Auswirkungen ergeben sich nicht. Der Wasserverband der Ilmenau-Niederung brachte Anregungen zur Ausgleichsfläche und dem Schutz angrenzender Gewässer hervor. Da sich mit der Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf das Wohnen im Plangebiet gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft ergeben, sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die bereits vorhandene Ausgleichsfläche bleibt in ihrem Bestand erhalten. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Lüneburg wies auf die redaktionelle Anpassung bzw. Änderung des Verfahrensvermerkes „Karten-

grundlage“ sowie die Bezeichnung der korrekten Flurstücke hin. Eine Berichtigung ist erfolgt. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie brachte wiederholt Hinweise zum Baugrund und zu den Baugrundverhältnissen hervor, die die zukünftigen Bautätigkeiten betreffen. Auch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies wiederholt darauf hin, dass die Landesstraße L 217 von der Planung nicht betroffen ist.

Weitere Hinweise und Anregungen widersprachen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind ggf. im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ wurden die Umweltbelange in Form eines Gutachtens zur Eingriffsregelung berücksichtigt und entsprechend in die Abwägung der unterschiedlichen Belange einbezogen. Zusätzliche Beeinträchtigungen ergeben sich mit der Planung nicht. Daher sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

### **Angaben über die Abwägung der Alternativen**

Planungsalternativen bestehen nicht, da sich bereits im Bestand des Campingplatzes „Stover Strand“ eine hohe Dauerwohnnutzung besteht.

### **Inkrafttreten**

Die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“, 4A wurde vom Rat der Gemeinde Drage am 19.10.2021 als Satzung beschlossen. Die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, 4A ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Harburg am 18.11.2021 rechtsverbindlich.

Drage, den 18.11.2021

\_\_\_\_gez. Harden\_\_\_\_  
Bürgermeister