

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 des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A beschlossen.

Drage, den 03.11.2021

L.S. gez. Harden Bürgermeister(in)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 10.09.2020 die Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 17.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Drage, den 03.11.2021

L.S. gez. Harden Bürgermeister

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS) Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 25.10.2020, Az: A-1573/2020).

Wissner/Luhe, den 01.11.2021

L.S. gez. Reinfeld (Katasteramt)

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

Rotenburg (Wümme), den 21.10.2021

M. Diercks (Diercks) Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung 10.06.2021 dem Entwurf der Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A und die Begründung haben vom 28.06.2021 bis zum 30.07.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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

Drage, den 03.11.2021

L.S. gez. Harden Bürgermeister

5. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung 09.11.2021 dem geänderten Entwurf der Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A nach Prüfung der Stellungnahmen zugestimmt und seine wiederholte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der wiederholten öffentlichen Auslegung werden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A und die Begründung haben vom 28.11.2021 bis zum 28.12.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Drage, den 03.11.2021

L.S. gez. Harden Bürgermeister

6. Der Rat der Gemeinde Drage hat die die Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.10.2021 als Sitzung § 19 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den 03.11.2021

L.S. gez. Harden Bürgermeister

7. Der Satzungsausschuss der Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A ist damit am 18.11.2021 in Kraft getreten.

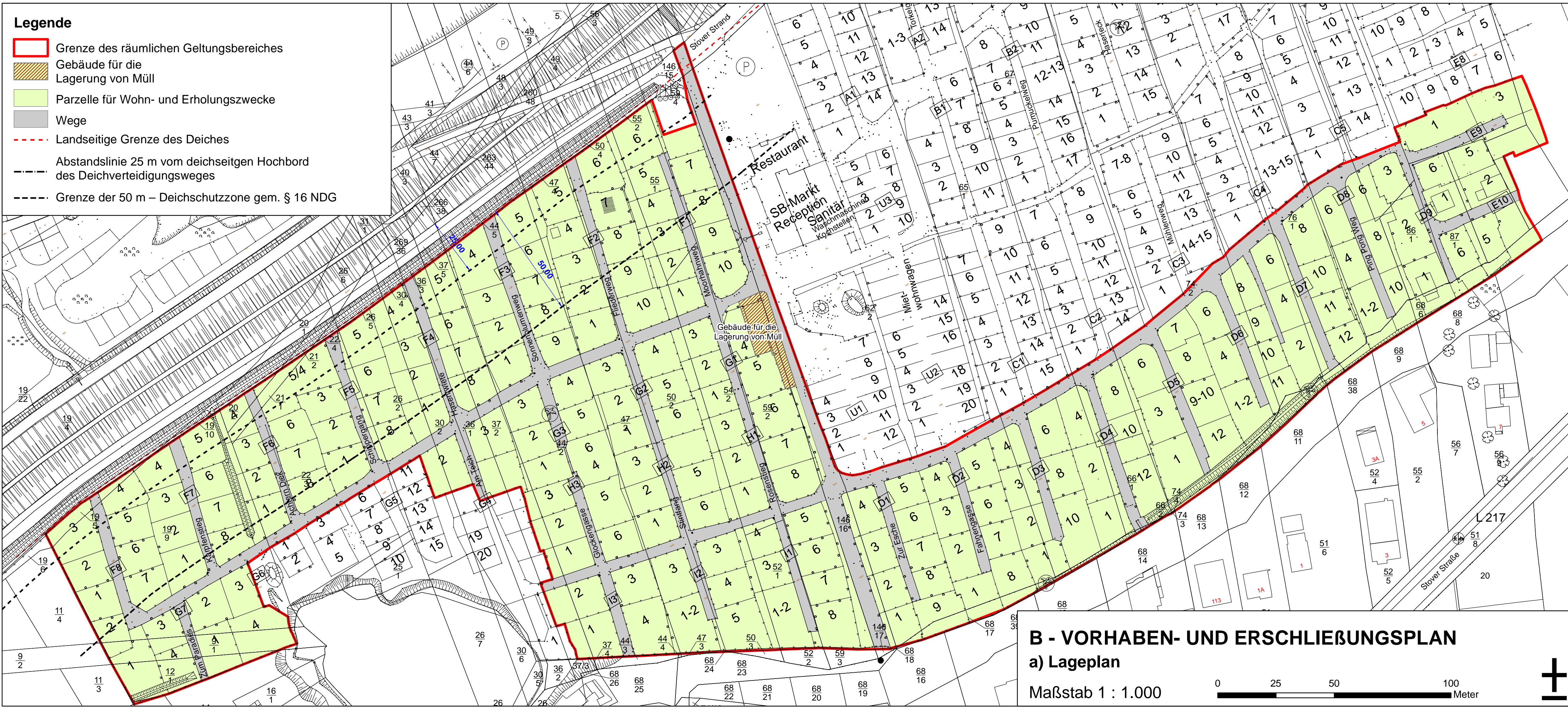
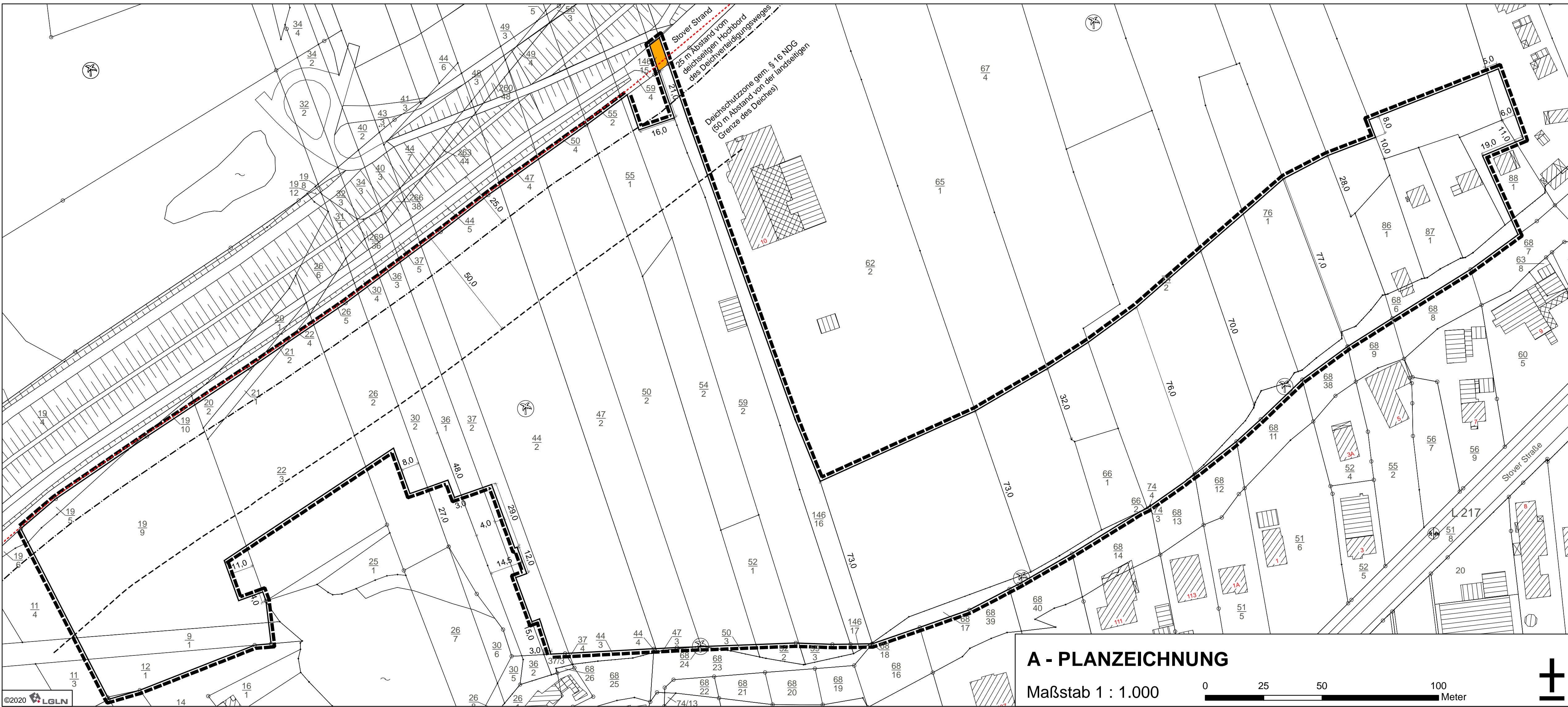
Drage, den 18.11.2021

L.S. gez. Harden Bürgermeister(in)

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A sind eine Verletzung 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 des Flächennutzungsplanes oder gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Drage, den 03.11.2021

Bürgermeister(in)



A - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässige Nutzungen

1.1) Im Plangebiet sind bauliche Anlagen, die dem Dauerwohnen und der Ferienhaus- und Wochenendnutzung dienen mit den entsprechenden Haupt- und Nebenanlagen sowie Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) einschließlich Zufahrten zulässig. Zusätzlich sind Gebäude und sonstige Anlagen für die Lagerung von Müll an der im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Stelle zulässig.

1.2) Die Anteile der baulichen Anlagen unterschiedlicher Nutzungen müssen in keinem bestimmten Mischungsverhältnis zueinander stehen. Es darf jeweils eine Nutzung überwiegen oder ausschließlich vorhanden sein.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1) Die Parzellengröße der dauerhaft bzw. zur Ferien- und Wochenendnutzung bewohnten Häuser und Mobilheime muss jeweils mindestens 200 m² betragen. Bestehende kleinere Parzellen sind entsprechend anzupassen.

2.2) Die Parzellen der dauerhaft bzw. zur Ferien- und Wochenendnutzung bewohnten Häuser und Mobilheime dürfen bis zu 50% der jeweiligen Grundfläche vollständig versiegelt werden.

2.3) Innerhalb jeder Parzelle ist die Errichtung einer baulichen Anlage zu Wohn- / Erholungszwecken mit einer Grundfläche bis maximal 65 m² zusätzlich einer überdachten Terrasse oder Loggia von maximal 10 m² zulässig.

2.4) Die baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken sind mit einem Vollgeschoss auszuführen, eine Firsthöhe von 6 m über dem vorhandenen Gelände darf nicht überschritten werden. Die Firsthöhe von 6 m gilt auch, wenn sich bei Mobilheimen ein Hohlraum unter dem Erdgeschossfußboden befindet. Die Traufhöhe beträgt 4 m.

2.5) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO dürfen eine Grundfläche von insgesamt 30 m² je Parzelle für dauerhaft bzw. zur Ferien- und Wochenendnutzung bewohnte Häuser nicht überschreiten. Zusätzlich ist je Parzelle eine verfahrensfreie bauliche Anlage gem. § 60 NBauO zulässig. Die verfahrensfreie bauliche Anlage ist bis zu einer maximalen Baumasse von 40 m³ je Parzelle zulässig.

2.6) Die durch das Gebäude für die Lagerung von Müll und die dazugehörigen sonstigen Anlagen vorgesehene überbaute Fläche von 200 m² darf nicht überschritten werden. Das Gebäude für die Lagerung von Müll darf eine Firsthöhe von 6 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1) Innerhalb der einzelnen Parzellen der dauerhaft bzw. zur Ferien- und Wochenendnutzung bewohnten Häuser und Mobilheime sind mindestens 50 % der Grundfläche als offene Vegetationsfläche herzurichten.

3.2) Die Böschungsflächen des Altdeichs an der südlichen Grenze des Plangebietes sind von einer Camping-, Garten- und baulichen Nutzung auszunehmen. Eine Nutzung ist nur bis an den Deichfuß zulässig.

3.3) Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen innerhalb des für Wohn- / Erholungszwecke genutzten Bereiches sind mit wasserdurchlässigen Wegedecken zu versehen.

3.4) Für Anpflanzungen sind folgende Arten zulässig: Spitz-Ahorn, Schwarzerle, Sand-Birke, Hainbuche, Gemeine Esche, Schwarz-Pappel, Zitter-Pappel, Vogelkirsche, Stiel-Eiche, Silberweide, Bruchweide, Winterlinde, Flatter-Ulme, Feld-Ulme, Feldahorn, Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Apfel / Birne (Obstgehölze), Traubenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Rote Johannisbeere, Stachelbeere, Ohrweide, Salweide, Grauweide, Purpurweide, Mandelweide, Kornweide, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball.

4. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der nebenstehende Vorhaben- und Erschließungsplan des Campingplatzes Stover Strand International Kloott OHG, Stover Strand 10, 21423 Drage ist gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen:

a. Lageplan
b. Vorhabenbeschreibung

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 dargestellten Abstandszone von 25 m, gemessen vom deichseitigen Hochbord des Deichverteidigungsweges, sind Anlagen jeder Art unzulässig. Stellplätze (ohne Überdachung) können jedoch im Einklang mit den Vorschriften des NDG zugelassen werden. Campingplätze mit ihrer mobilen Nutzung (einschließlich der Mobilheime und Wohnwagen) müssen einen Mindestabstand von 25 m, gemessen vom deichseitigen Hochbord des Deichverteidigungsweges, einhalten; sämtliche festen baulichen Anlagen müssen dagegen einen Mindestabstand von 25 m zur binnenseitigen Grenze des Deiches, gemessen von der unteren Böschungskante des Deichverteidigungsweges, einhalten.

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

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 - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 12.05.2018 (Nds. GVBl. S. 19).

- 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).

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)
3. Nachrichtliche Übernahme
Abstandslinie 25 m vom deichseitigen Hochbord des Deichverteidigungsweges
Grenze der 50 m breiten Deichschutzzone gem. § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) (§ 2) BauGB
Landseitige Grenze des Deiches (deichabgewandte Böschungsoberkante des Grabens)

B - VORHABENBESCHREIBUNG

Der Vorhabenträger und Eigentümer des Campingplatzes Stover Strand International Kloott OHG, Stover Strand 10, 21423 Drage plant innerhalb eines Teilsbereichs des Campingplatzes 200 bauliche Anlagen zu Wohnzwecken in ihrem Bestand rechtlich abzusichern und das Dauerwohnen innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Zone zuzulassen. Betroffen sind die Flurstücke 12/1, 9/1, 19/9, 19/5, 20/2, 21/1, 22/3, 26/2, 30/2, 36/1, 37/2, 44/2, 47/2, 50/2, 55/1, 54/2, 59/2, 146/15, 146/16, 62/2, 65/1, 67/4, 68/17, 66/1, 74/2, 77/1, 76/1, 85/1, 85/3, 86/1, 87/1, 89/2, 88/1, 68/6 der Flur 31 der Gemarkung Stove. Mit der Ergänzung des § 12 BauGB durch den Absatz 7 im Jahr 2017 besteht die Möglichkeit, einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, wenn in bisherigen Erholungslandesgebieten 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. 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. der Ferien- und Wochenendnutzung dienen, sind im Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) entsprechend mit der Bezeichnung des Weges (D1-D9, E8-E10, F1-F8, G1-G4 + G7, H1-H3, I1-I3) sowie einer Nummerierung gekennzeichnet. Die Parzellen sind entsprechend gekennzeichnet, um eine Verortung sowie die jeweilige Erschließung sicherzustellen. Der Parzellenzustand ist veränderbar. 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 die zulässige Grundfläche auf maximal 65 m² 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 bis max. 35° zu errichten. Ausnahmsweise sind Flachdächer mit einer Dachneigung zulässig. Die Dächer der baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken sind ausschließlich in der Farbe anthrazit oder als Dachbegrenzung zulässig. Die Verwendung reflektierender Materialien ist unzulässig. Die Farben der Außenwände werden nicht vorgegeben, um den Charakter einer abwechslungsreichen Wochenend- und Ferienhausiedlung mit Dauerwohnen zu wahren. Vorhandene Abweichungen in der vorhandenen Gestaltung sind weiterhin zulässig, für zukünftige Neubauten ist es jedoch vorgesehen, dass die baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken entsprechend der allgemeinen Gestaltungsvorschriften errichtet werden sollen. Es sind Einfriedungen aus Holz, Stabmattlärchen, Maschendrahtzäunen sowie standortheimische 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 standortheimische Laubhecken zu direkt angrenzenden Parzellen.

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 Gasfaserleitung 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 Verstärkung zu bringen.

Gebäude für die Lagerung von Müll
Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich bereits ein Gebäude zur Lagerung von Müll. Das Dach des Gebäudes soll um eine Dachbegrenzung und/oder um eine Anlage zur Gewinnung von Energie und/oder Wärme ergänzt werden. Der durch die Anlage 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 BauNVO
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO – mit Ausnahme von Gewächshäusern aus Glas – sind in Holz zu errichten. Die Außenwände sind in derselben Farbe wie das dazugehörige Hauptgebäude auszuführen. Als Dachendeckungsmaterialien der Nebenanlagen dürfen keine glänzenden Dachendeckungen oder Dachpappe verwendet werden. Es sind ausschließlich Dachendeckungen in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Darüber hinaus dürfen die Dächer auch begrünt werden.

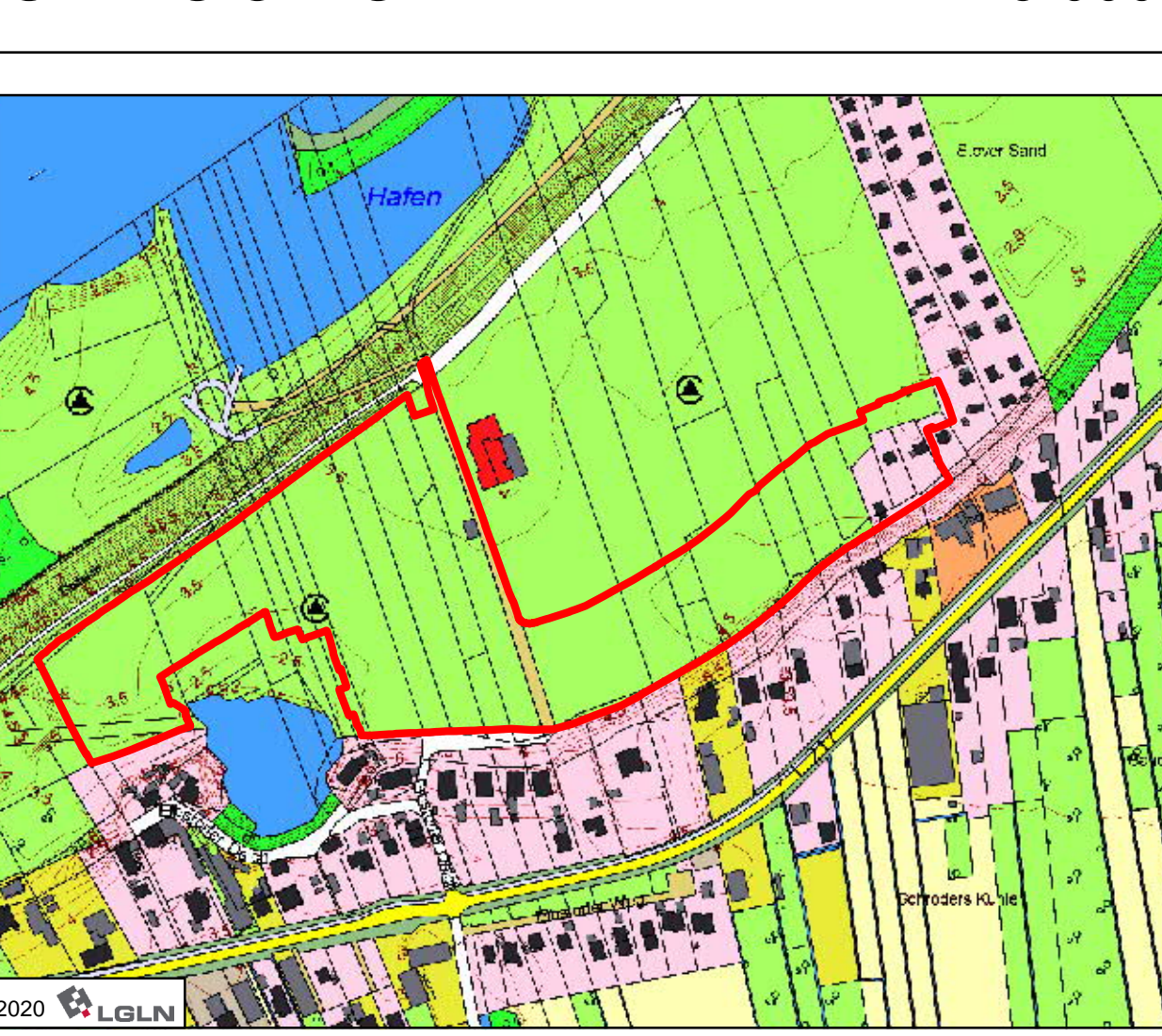
Erschließung des Plangebietes
Der Campingplatz Stover Strand sowie alle baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken werden über die nördlich verlaufende Straße Stover Strand erschlossen. Die Straße ist asphaltiert, dem öffentlichen Verkehr gewidmet und lässt einen Begegnungsverkehr zu.

Die innere Erschließung der einzelnen Parzellen sowie des Gebäudes für die Lagerung von Müll erfolgt über die bereits vorhandenen Wege auf dem Campingplatz.

HINWEISE

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

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



Gemeinde Drage
Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A
Abschrift
Maßstab: 1 : 1.000
Stand: 12.05.2021