



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16a
„Wochenendpark Rethbergsee“,
2. vereinfachte Änderung**

Gemeinde Tarmstedt

- Abschrift -

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFGSTELLUNG	3
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	5
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
3.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	9
5.	PLANUNGSANLASS UND –ZIELE	9
6.	INHALT DER ÄNDERUNG	9
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	10
7.1	Umwelt- / Naturschutz sowie Landespflege.....	10
7.2	Wasserwirtschaft	10
7.3	Ver- und Entsorgung.....	10
8.	RECHTSFOLGEN	10

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 8 sowie 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Tarmstedt in seiner Sitzung am 29.11.2018 die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Wochenendpark Rethbergsee“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16a „Wochenendpark Rethbergsee“ wird im Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) aufgestellt, da durch die vorliegende 2. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies begründet sich darin, dass durch die Aufhebung der Nutzungsgrenze und der Nutzungsschablone für das Sondergebiet Wochenendplatz für den gesamten Bereich des Sondergebietes (wie im Ursprungsplan bereits schon festgesetzt war) die Zweckbestimmung Wochenendhäuser gilt und die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16a unverändert Bestand haben.

Des Weiteren begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Bereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt südöstlich des Hauptortes der Gemeinde Tarmstedt am Wörpeweg. Die räumliche Lage des Plangebietes ist nachfolgend in Abbildung 1 gekennzeichnet. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung mit einer Größe von ca. 3,3 ha entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16a, 1. Änderung und kann Abbildung 2 entnommen werden.

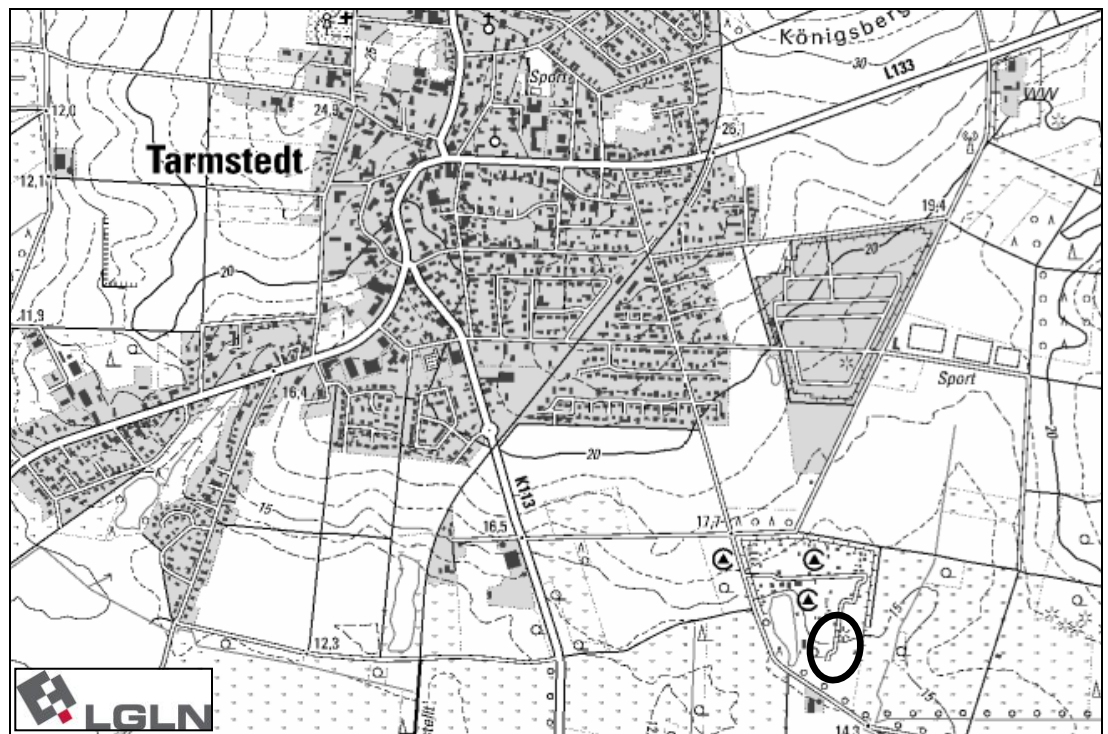


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (Geltungsbereich ist gekennzeichnet)

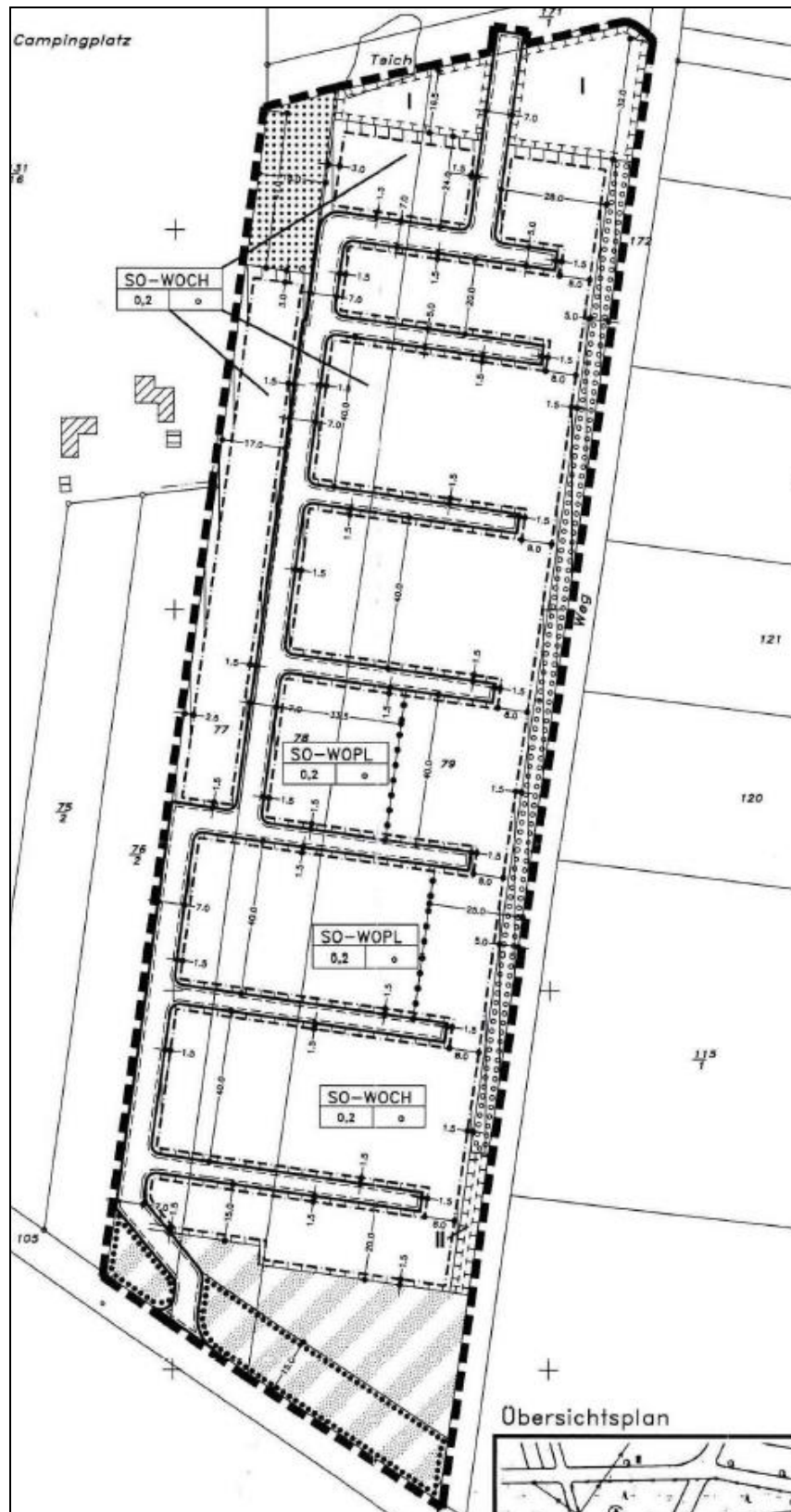


Abb. 2: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a "Wochenendpark Rethbergsee"

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im Nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Tarmstedt und das Plangebiet, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** erfolgt die Zuordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Metropolregion Hamburg. Das LROP enthält zudem folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

1.1 01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“*

1.1 02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...]*

Dabei sollen

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden [...]*“

1.1 03 *„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“*

2.1 **Entwicklung der Siedlungsstruktur**

2.1 01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

2.1 08 *„Touristische Einrichtungen [...] sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. [...]*“

Ziel der vorliegenden Planung ist die Anpassung der zulässigen Nutzungen des Wochenendparks Rethbergsee, um dem Freizeitverhalten der Parkgäste Rechnung zu tragen und so die Wirtschaftlichkeit des Standortes (und damit auch den Standort selbst) langfristig zu sichern. Den Vorgaben der Landesplanung wird somit Rechnung getragen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Rotenburg (Wümme)** enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises**

1.1.01 *„Raumordnung und Regionalplanung sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Landkreises schaffen. Leitvorstellung ist eine*

nachhaltige Raumentwicklung, um [...] die naturräumliche, siedlungsstrukturelle und kulturelle Vielfalt der Teilräume des Landkreises zu stärken, [...].“

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.01 „Es ist eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu erhalten und zu entwickeln. [...] Die Siedlungsbereiche sind im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.“

2.1.03 „Bei der gemeindlichen Entwicklung ist die Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.“

2.1.07 „Die Schaffung neuer Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen sollte unter Berücksichtigung regionaler Gesichtspunkte und in Abstimmung benachbarter Gemeinden bedarfsgerecht vorgenommen werden. Sie sind landschaftsgerecht zu gestalten und einzubinden. Sie sollten weder die natürliche Attraktivität der Landschaft noch den freien Zugang beeinträchtigen. Wertvolle Landschaftsbereiche [...] sind freizuhalten.“

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist die Gemeinde Tarmstedt als *Grundzentrum*, als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* sowie als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* dargestellt. Das Plangebiet selbst befindet sich zudem innerhalb eines *Vorsorgegebiets für Erholung*. Zu Vorsorgegebieten wird im RROP ausgeführt, dass alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen sind, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

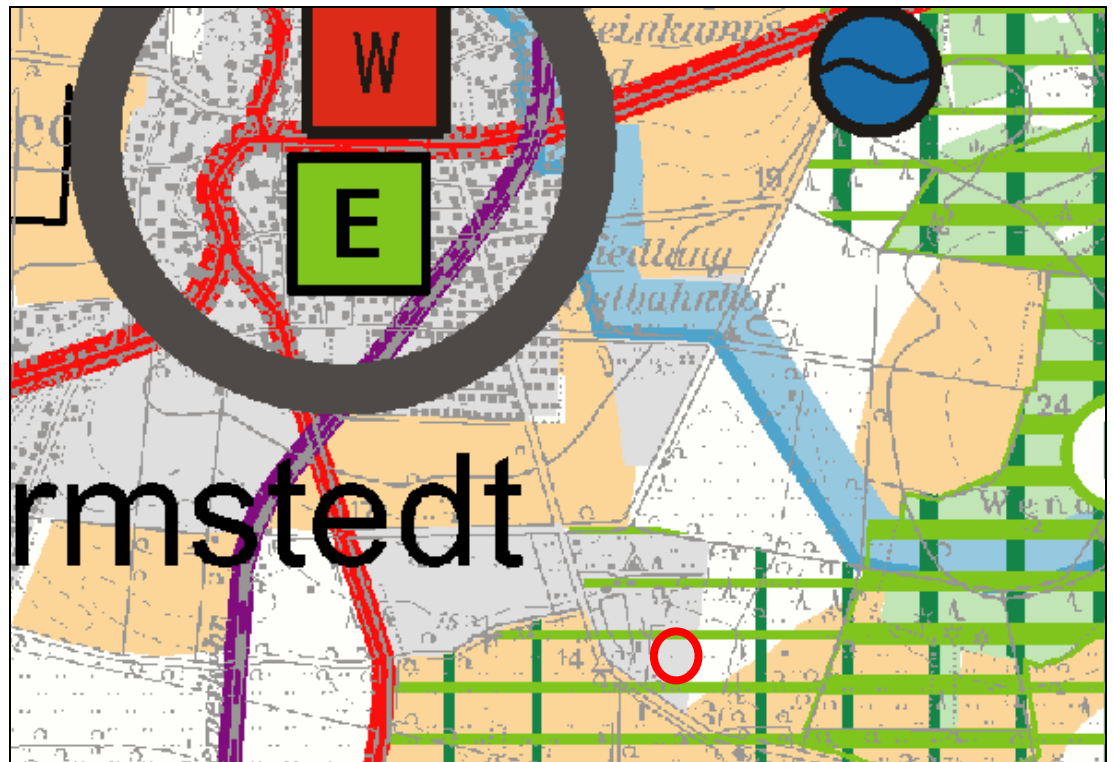


Abb. 3: Darstellung des Flächennutzungsplanes (Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet)

Momentan wird das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes in der Entwurfsfassung von 2018 durchgeführt. Der Entwurf befindet sich aktuell noch im formellen Verfahren, seine Aussagen sind daher als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu beachten. Die das Plangebiet betreffenden Inhalte und Ziele des Entwurfes zum RROP 2018 unterscheiden sich im Wesentlichen nicht von denen des RROP 2005.

Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet die Anpassung der zulässigen Nutzungen eines Campingplatzes / Wochenendparks, um der geänderten Nachfrage der Gäste an größere Wochenendhäuser Rechnung tragen zu können. Die Planung trägt somit zu einem langfristigen Erhalt einer in der Gemeinde vorhandenen touristischen Einrichtung durch die Aufrechterhaltung eines attraktiven und nachgefragten Freizeit- und Erholungsangebotes bei. Des Weiteren wird durch die vorliegende Planung auf bereits genutzte und überplante Flächen zurückgegriffen, so dass die den Campingplatz umgebenden un bebauten Bereiche nicht in Anspruch genommen werden müssen und somit erhalten bleiben. Die Planung trägt der im RROP enthaltenen Darstellung als *Vorsorgegebiet für Erholung* Rechnung. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist daher mit den oben genannten Zielen und Inhalten der Raumordnung vereinbar.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt ist das Plangebiet als *Sondergebiet* mit den Zweckbestimmungen *SO-Camping*, *SO-Wochenendhausgebiet* und *SO-Wochenendplatzgebiet* dargestellt. Die genaue Lage der jeweiligen Zweckbestimmung innerhalb des Sondergebietes wurde nicht weiter präzisiert. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sind wie das Plangebiet ebenfalls als *Sondergebiet* mit den dazugehörigen Zweckbestimmungen dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu beurteilen.



Abb. 4: Darstellung des Flächennutzungsplanes (Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16a „Wochenendpark Rethbergsee“ aus dem Jahr 1998, der ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Wochenendhausgebiet* (SO-Woch) festsetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im *Sondergebiet* wie folgt bestimmt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2

Bauweise = offene Bauweise

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass anstelle einzelner Baufenster großflächige Bauzonen (überbaubare Grundstücksflächen) entstehen. Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind randliche Eingrünungen festgesetzt. Des Weiteren sind private *Grünflächen* und eine *Waldfläche* festgesetzt. Eine örtliche Bauvorschrift enthält zudem Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie der Höhe der Einfriedungen.

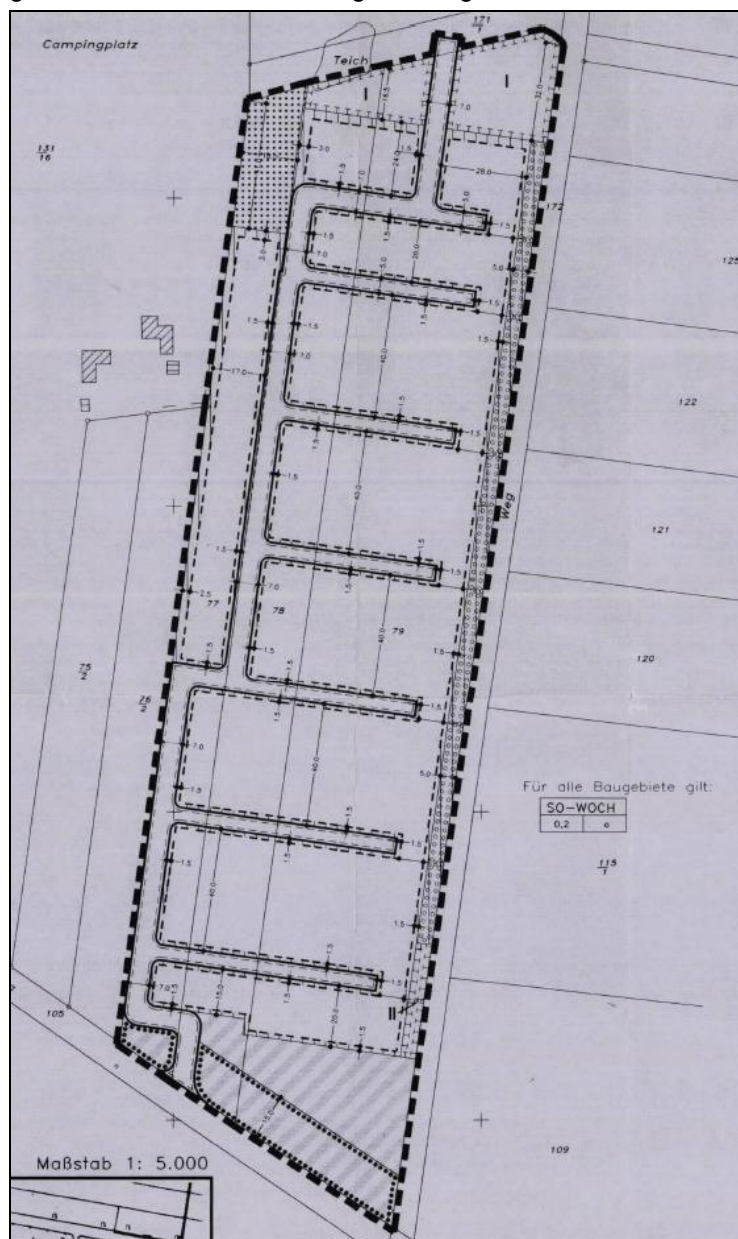


Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 16a "Wochenendpark Rethbergsee"

2001 ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a in Kraft getreten. Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung wurden Teilflächen des *Sondergebietes Wochenendhausgebiet* in ein *Wochenendplatzgebiet* geändert, siehe dazu auch Abbildung 2. Des Weiteren wurde die textliche Festsetzung Nr. 2.1 zu den *Wochenendhausgebieten* so geändert, dass die Grundfläche für Mobilheime hier von 40 m² auf 60 m² angehoben wurde.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Teilfläche des Wochenendparks Rethbergsee, einem Campingplatz für Mobilheime, Wohnwagen und Wochenendhäuser. Dies spiegelt sich auch in der städtebaulichen Situation wieder. Das Plangebiet und seine umgebenden Bereiche sind durch kleinere Wochenendhäuser, unbebaute Parzellen für Wohnwagen und das auf dem Platz vorhandene Wegesystem geprägt. Des Weiteren sind umfangreiche Gehölzbestände in den Randbereichen der Anlage und in der näheren Umgebung vorhanden.

5. PLANUNGSANLASS UND –ZIELE

Bei dem Wochenendpark Rethbergsee handelt es sich um einen Campingplatz mit einem umfangreichen Freizeitangebot, der sowohl Wohnwagen, Mobilheime als auch Wochenendhäuser beherbergt. Anlass der vorliegenden Planung ist das Bestreben der Gemeinde, dem Betreiber des Parks die planungsrechtliche Möglichkeit einzuräumen, die Ausnutzung des Parks bedarfsgerecht an das mittlerweile geänderte Nutzungsverhalten der Parkbesucher anzupassen.

Planungsrechtlich wird der Bereich des Wochenendparks durch die Bebauungspläne Nr. 16 „Wochenendpark Rethbergsee“ und 16a „Wochenendpark Rethbergsee“ abgedeckt. Während der überwiegende Bereich des Parks (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16) als *Wochenendplatzgebiet* konzipiert wurde, in dem vorrangig Wohnwagen und Mobilheime vorgesehen sind, wurde im Rahmen einer Parkerweiterung im Bebauungsplan Nr. 16a ein großflächiges Areal als *Wochenendhausgebiet* ausgewiesen.

Nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16a hat sich jedoch herausgestellt, dass die Nachfrage an Plätzen für Wochenendhäuser im Vergleich zu Stellplätzen für Wohnwagen zu dem damaligen Zeitpunkt noch nicht so ausgeprägt war, weshalb im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a eine Teilfläche des *Wochenendhausgebietes* zur Deckung der Nachfrage zu einem *Wochenendplatzgebiet* geändert wurde. Mittlerweile hat der Parkbetreiber jedoch festgestellt, dass sich das Freizeitverhalten der Kunden dahingehend geändert hat, dass Flächen für Wochenendhäuser > 40 m² zunehmend nachgefragt sind. Während die maximal zulässige Grundfläche in Wochenendplatzgebieten gemäß § 1 der *Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser* 40 m² beträgt, sind in *Wochenendhausgebieten* maximal 60 m² Grundfläche zulässig.

Um auf den Bedarf an Flächen für Wochenendhäuser adäquat reagieren zu können, soll im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung das *Wochenendplatzgebiet* (wieder) in ein *Wochenendhausgebiet* geändert werden. Damit gilt als Art der baulichen Nutzung für das gesamte Sondergebiet (analog zum Ursprungsplan) die Zweckbestimmung *Wochenendhausgebiet*.

Mit der vorliegenden Änderung wird auf bereits genutzte und bestehende Flächen des Wochenendparkareals zurückgegriffen. Dies ist insofern sinnvoll, dass damit die Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich vermieden werden kann.

6. INHALT DER ÄNDERUNG

Inhalt der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Wochenendpark Rethbergsee“ ist die Aufhebung der Nutzungsschablone des *Sondergebietes Wochenendplatzgebiet* und die dazugehörige Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen („Nutzungsgrenze“). Des

Weiteren wird die textliche Festsetzung Nr. 1 so geändert, dass die darin enthaltenen Regelungen zum *Wochenendplatzgebiet* gestrichen werden. Außerdem wird die textliche Festsetzung 2.2, die sich ebenfalls auf das *Wochenendplatzgebiet* bezieht, aufgehoben.

Im Ergebnis gilt somit für das gesamte Sondergebiet die Zweckbestimmung *Wochenendhausgebiet*.

Alle weiteren Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 16a „Wochenendpark Rethbergsee“ i. d. F. der 1. Änderung haben weiterhin Gültigkeit.

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 Umwelt- / Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13 BauGB besteht für die vorliegende Bebauungsplanänderung kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Die im Rahmen der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachtenden Schutzgüter werden nicht berührt, da die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a lediglich die Art der baulichen Nutzung so festsetzt dass für das gesamte Sondergebiet (wieder) die Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gilt. Die Änderung hat zwar zur Folge, dass Wochenendhäuser mit einer größeren Grundfläche planungsrechtlich zulässig sind, der maximale Versiegelungsgrad (GRZ 0,2) ändert sich jedoch nicht.

7.2 Wasserwirtschaft

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft, da Inhalt der vorliegenden Planung die Aufhebung einer Nutzungsschablone, Nutzungsgrenze sowie die Anpassung / Aufhebung der dazugehörigen textlichen Festsetzungen beinhaltet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben von der Planung insofern unberührt, als dass zwar im Zuge der Änderung eine höhere Grundfläche für Wochenendhäuser zulässig ist, der insgesamt zulässige Versiegelungsgrad (GRZ 0,2) im Plangebiet jedoch unverändert bleibt.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

8. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 16a „Wochenendpark Rethbergsee“, 2. Änderung treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

9. NACHRICHTLICHER HINWEIS

Bodenfunde

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Tarmstedt ausgearbeitet:

Bremen, den 18.02.2019 / 30.10.2019

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

gez. D. Renneke

Tarmstedt, den 06.01.2020

L. S.

gez. Holle
(Holle)
Gemeindedirektor

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.06.2019 bis 12.07.2019 zusammen mit der Satzung öffentlich ausgelegen.

Tarmstedt, den 06.01.2020

L. S.

gez. Holle
(Holle)
Gemeindedirektor