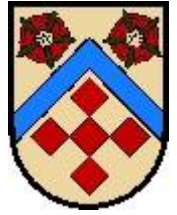


GEMEINDE DÖTLINGEN

Landkreis Oldenburg



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Campingplatz Aschenbeck“ mit örtlichen Bauvorschriften

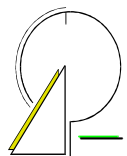
BEGRÜNDUNG (Teil I)

Entwurf

20.03.2018

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	6
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Bauhöhen	6
5.3	Standplatzgröße	7
5.3.1	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Verkehrsflächen	7
5.5	Private Grünflächen	7
5.6	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	8
5.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	10
8.1	Rechtsgrundlagen	10
8.2	Verfahrensübersicht	11
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	11
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	11
8.2.3	Planverfasser	11

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Seit Mitte der 1970er Jahre wird in der Gemeinde Dötlingen, im Ortsteil Dötlingen / Aschenstedt auf dem Gelände der Familie Aschenbeck ein Campingplatz betrieben. Planungsrechtlich ist dieser Campingplatz über den Bebauungsplan Nr. 21 „Campingplatz Aschenbeck“ aus dem Jahr 1978 und dessen 1. Änderung aus dem Jahr 1992 abgesichert.

Der bestehende B-Plan sieht für den Geltungsbereich die Nutzung Zeltplatz vor. 3- 4 Bereiche sind als Stellplätze für Wohnwagen u. ä. ausgewiesen. Im Jahr 1992 wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass ein Bereich für feste Unterkünfte als SO-Wochenendplatz ausgewiesen wurde. Hierdurch sollte auch behinderten Mitmenschen die Möglichkeit gegeben werden Ferien auf dem Campingplatz zu machen. Für die Unterbringung von Menschen mit Handicap wurden dann auch feste Holzhäuser (wie Wochenendhäuser) errichtet.

Im Laufe der Jahre wurde dann aus dem Zeltplatz ein Campingplatz. Die Wohnwagen standen teilweise das ganze Jahr vor Ort. Nach und nach wurden diese Dauerplätze um feste Vorbauten aus Holz (Vorzelt aus Holz) ergänzt. In einigen Fällen wurden auch auf den Parzellen Gartenhäuser zur ergänzenden Nutzung der jeweiligen Parzellen errichtet. Über all die Jahre wurde dieser Zustand geduldet. Aufgrund der massiven Überschreitungen bezüglich des baurechtlichen Zustandes sieht sich der Landkreis gezwungen hier entsprechend einzuschreiten. In Absprache mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Oldenburg soll, um die Erteilung von Rückbauverfügungen zu vermeiden, der Bebauungsplan so geändert werden, dass das Bauordnungsamt in die Lage versetzt wird, die vorhandenen Bauten ggf. zu "legalisieren". Aus diesem Grund soll die Zweckbestimmung des bestehenden Sondergebietes in „Camping- und Wochenendhausplatzgebiet“ geändert werden. Außerdem wird das Erschließungssystem der privaten Erschließungswege im Zuge dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes geringfügig angepasst.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Wilken zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 befindet sich zwischen den Ortschaften Dötlingen und Aschenstedt in der Gemeinde Dötlingen und umfasst eine ca. 11,5 ha große Fläche südlich der Straße „Zum Sande“. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit als Camping- und Zeltplatz in einer „verfestigten Form“ genutzt. Als bauliche Anlagen existieren die „verfestigten“ baulichen Anlagen auf den Campingparzellen, ein größeres Sanitärgebäude im Zentrum des Geländes und die Campingplatzverwaltung im Norden der Fläche an der Zufahrt zu Straße „Zum Sande“.

Im Westen, Norden und Osten ist das Gelände durch großzügige Gehölzstreifen und Wald eingefasst, im Süden öffnet sich das Gelände zur Aschenbäke und zu angrenzen

Wasserflächen. Im weiteren Umfeld befinden sich vereinzelte Wohngebäude im Außenbereich, ein Reiterhof und landwirtschaftliche Flächen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012 werden für den Bereich der Gemeinde Dötlingen keine gesonderten Darstellungen getroffen. Grundsätzlich ist das Ziel der planungsrechtlichen Sicherung des Camping- und Wochenendhausplatzgebietes, welches aus einem Campingplatz erwachsen ist, mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut der Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms* des Landkreises Oldenburg (RROP 1996) zwischen den Ortschaften Dötlingen und Aschenstedt, südlich des Grundzentrums Neerstedt.

Dötlingen ist im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet, wobei die Ausweisung eines Standortes als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung bzw. Fremdenverkehr i.d.R. für alle Gemeindeteile gilt. Die Verfestigung eines Campingplatzes in Form eines Camping- und Wochenendhausplatzgebietes steht diesem Ziel nicht entgegen.

****Hinweis: Das RROP 1996 befindet sich derzeit in der Überarbeitung, es liegt derzeit folglich kein gültiges RROP vor.***

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen aus dem Jahr 1998 (inkl. der 1.-18. Änderung und inkl. der 1. und 2. Berichtigung) wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 als Sonderbaufläche Campingplatz dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit den Festsetzungen von Sonderbauflächen Camping- und Wochenendhausplatzgebiet stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht überein, der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich. Diese Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Für das Plangebiet liegt derzeit der Bebauungsplan Nr. 21 „Campingplatz Aschenbeck“ aus dem Jahr 1978 und die 1. Änderung aus dem Jahr 1992 vor.

Der Bebauungsplan Nr. 21 setzt für das Plangebiet überwiegend Bereiche mit der Kennzeichnung Zeltplatz fest. Darüber hinaus werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Gaststätte (SO 1) und Sanitärgebäude (SO2), Stellplatzflächen, Flächen für die Beseitigung von Abwasser und Erschließungswege definiert. Die im Norden des Plangebietes vorhandenen Waldflächen werden planungsrechtlich gesichert, im Nordwesten und Westen, sowie im Süden sind Anpflanzflächen vorgesehen, südlich der südlichen Anpflanzflächen befinden sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 21 sieht für eine Teilfläche im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 21 ein Sondergebiet Wochenendplatzgebiet vor. Ziel dieser Änderung war es, auch behinderten Mitmenschen die Möglichkeit zu geben, Ferien auf dem Campingplatz zu machen. Für die Unterbringung von Menschen mit Handicap wurden dann auch feste Holzhäuser (wie Wochenendhäuser) errichtet.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen zum Entwurf beigelegt.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs formulierten Planungsziele, der planungsrechtlichen Sicherung des entstandenen Camping –und Wochenendhausplatzgebietes, setzt die Gemeinde Dötlingen für das Plangebiet unterschiedliche Sondergebiete gem. § 10 BauNVO fest. Die Gemeinde unterscheidet bei den Sondergebieten zwischen dem Camping- und Wochenendhausplatzgebiet (SO1) und der Verwaltung des Camping- und Wochenendhausplatzgebietes (SO2).

Zur planerischen Steuerung einer angemessenen Entwicklung der unterschiedlichen Sondergebiete werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

1. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete 1 (SO 1), mit der Zweckbestimmung Camping- und Wochenendhausplatzgebiet gem. § 10 BauNVO sind zulässig:

- Klein-Wochenendhäuser
- Campingplätze
- Auf den Campingplätzen sind zulässig: Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile, Faltanhänger und dergleichen, An- und Umbauten von Wohnwagen, deren Überdachungen, Vorlauben, selbständige Schutzdächer u. a. Anlagen sowie Mobilheime
- 2 Sanitär- und Lagergebäude mit einer maximalen Grundfläche je Gebäude von 300 m²
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke, die der Eigenart des Gebietes entsprechen

2. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes 2 (SO 2), mit der Zweckbestimmung Camping- und Wochenendhausplatzgebiet Verwaltung gem. § 10 BauNVO sind zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- ein Kiosk, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m²
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sanitär- und Lagergebäude
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke, die der Eigenart des Gebietes entsprechen

Diese Festsetzungen decken die heutigen Nutzungen ab. Das Dauerwohnen, was bisher nicht zulässig war, soll auch im Allgemeinen nicht zulässig gemacht werden. Eine Ausnahme stellen hier die zulässigen Wohnungen im SO 2 dar. Die Gemeinde möchte das Gebiet als Camping- und Wochenendhausplatzgebiet sichern und kein Wohngebiet entwickeln.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Sondergebietes 1 über die Festsetzung einer Grundfläche (GR) von 60 m² und im Sondergebiet 2 über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 definiert. Durch die definierten Werte entsprechen im Sondergebiet 1 in weiten Teilen der gewachsenen Bebauung/Nutzung der Flächen, im Sondergebiet 2 wird so der Bestand, mit einer kleineren Erweiterungsmöglichkeit gesichert.

Die ergänzenden textlichen Festsetzungen lauten:

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete 1 (SO 1), mit der Zweckbestimmung Camping- und Wochenendhausplatzgebiet gem. § 10 BauNVO ist je 100 m² Standplatzgröße maximal 1 Klein-Wochenendhaus mit maximal 60 m² Grundfläche zulässig. Je 100 m² Standplatzgröße sind auf insgesamt maximal 10 m² Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Eine Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO ist innerhalb des festgesetzten Sondergebietes 2 (SO 2), mit der Zweckbestimmung Camping- und Wochenendhausplatzgebiet Verwaltung gem. § 10 BauNVO nicht zulässig.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Bauhöhen

Um für das Verwaltungsgebäude den Bestand zu sichern und eine dem Umfeld angemessene Entwicklung zu ermöglichen wird für das Sondergebiet 2 eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Bei der vorgegebenen maximalen zweigeschossigen Bauweise geht es im Wesentlichen um die Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses, die Form des Gebäudes soll sich stimmig in die Bebauung der Nachbarschaft einfügen, daher hat die Gemeinde zusätzlich eine Traufhöhe von 3,50 m und Firsthöhe von 5,50 m vorgegeben.

Für den übrigen Bereich des Camping- und Wochenendhausplatzgebietes (SO 1) werden eine Traufhöhe von 2,80 m und eine Firsthöhe von 4,50 m vorgegeben. Hierdurch wird der bauliche Bestand gesichert und dafür Sorge getragen, dass sich die baulichen Anlagen in diesem Bereich in den Bestand einfügen und gegenüber der umliegenden Wohnbebauung deutlich zurück treten. Gleichzeitig wird hierdurch sichergestellt, dass

die baulichen Anlagen weiterhin, wie bereits heute, gegenüber der vorhandenen Eingrünung (Wald und Gehölzstreifen) eine untergeordnete Rolle einnehmen. Die Sicherung des Landschaftsbildes und die heutigen „Außenwirkung“ soll so gewahrt bleiben.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO maßgebend.

5.3 Standplatzgröße

Die Gemeinde Dötlingen hat sich im vorliegenden Bauleitplanverfahren dazu entschlossen eine Regelung der Standplatzgröße (maximal 200 m²) vorzunehmen. Ziel dieser Festsetzung ist es, eine möglichst hohe Zahl an Parzellen auf dem Gelände aufrecht zu erhalten und somit gleichzeitig eine Verfestigung von größeren baulichen Anlagen zu minimieren.

5.3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. In weiten Teilen werden die Baugrenzen zu Verkehrsflächen mit einem Abstand von 3,0 m, zu Erhaltungsflächen und zu Wallheckenschutzstreifen mit einem Abstand von 2,0 m festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes 2 wird das vorhandene Gebäude planungsrechtlich mit einem geringfügigen Erweiterungsspielraum abgesichert. Insgesamt spiegeln die Baugrenzen den Ist-Zustand vor Ort wieder.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete 1 (SO 1), mit der Zweckbestimmung Camping- und Wochenendhausplatzgebiet gem. § 10 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Straße „Zum Sande“. Die Erschließung der Standplätze innerhalb des Plangebietes erfolgt über weitestgehend vorhandenen private Erschließungswege, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Die innere Erschließung des Gebietes hat gemäß § 4 CPI-Woch-VO zu erfolgen. Dabei sind 5,0 m breite Brandgassen gem. § 6 (2) CPI-Woch-VO einzuhalten.

Die im Zufahrtsbereich des Platzes entstandenen Parkplätze werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nun planungsrechtlich gesichert. Der planungsrechtliche Eingriff in den Wald wird im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt.

5.5 Private Grünflächen

Die im Süden des Geltungsbereichs, zwischen der Aschenbäke und des südlichen privaten Erschließungsweges gelegenen Freiflächen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 zum Teil als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielfläche festgesetzt, überwiegend aber als private Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung von Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 2). In dieser Maßnahmenfläche ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Wiese soll einen Großteil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen übernehmen. Westlich des vorhandenen Sanitärgebäudes werden zwei private Grünflächen festgesetzt, die als Scherrasenflächen erhalten werden sollen, eine Be-

pflanzung ist hier aber auch möglich und denkbar. Der Plan trifft daher hier keine näheren Aussagen. Ziel des Plans ist hier multifunktionale Freiflächen für alle Nutzer des Campingplatzes zu schaffen bzw. zu erhalten.

5.6 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Die im Norden des Plangebietes, östlich und westlich der Zufahrt des Geländes vorhandenen Waldflächen werden, wie bereits im Bebauungsplan Nr. 21, durch eine flächige Festsetzung in ihrem Bestand gesichert.

Zusätzlich wird hier eine Fläche zur Aufforstung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt. So ist innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Kennzeichnung Maßnahmenfläche 3 eine Waldaufforstung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes wird zwischen dem Sondergebiet und der Spielfläche im Süden eine 10,0 m breiten Anpflanzstreifen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen (siehe Pflanzliste). Die Festsetzung ist in der der Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Ziel der Festsetzung ist eine optische Abgrenzung des Sondergebietes zu den südlich angrenzenden Freiflächen und Gewässern. Der Anpflanzstreifen darf auf einer Länge von maximal 10,0 m für Wegeverbindungen zwischen der Erschließung des Sondergebietes und der Spielfläche unterbrochen werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß Wallheckenkataster des Landkreises Oldenburg einige Wallhecken. Diese Wallhecken werden insgesamt durch die Festsetzung von Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gesichert. Ein Wallheckenschutzstreifen wird beidseitig durch die Festsetzung von Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft planerisch gesichert. In den Bereichen, wo sich die Wallhecken im Wald befinden, wird zwar die Wallhecke als Schutzobjekt gesichert, jedoch der Schutzstreifen nicht gesondert festgesetzt, da davon auszugehen ist, dass der Schutz durch die Festsetzung als Waldfläche gegen ist, eine zusätzliche planerische Sicherung ist nicht erforderlich.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist durch eine gewachsene, überwiegend durch Wohnnutzungen im Außenbereich und landwirtschaftliche Nutzungen gekennzeichnet. Da der Ortscharakter erhalten bzw. geschützt werden soll, hat sich die Ge-

meinde Dötlingen dazu entschlossen, dass die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Regelungen zu einem gestalterischen Rahmen zu verbinden. Aus diesem Grund werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21, örtliche Bauvorschriften für den Bereich des Sondergebietes definiert. Da der überwiegende Teil des Geltungsbereichs baulich genutzt wird, beschränken sich die Bauvorschriften darauf, farbliche Fehlentwicklung und massive Baukörper zu vermeiden und so den Charakter des Bereiches zu bewahren. Über die örtlichen Bauvorschriften werden daher innerhalb der festgesetzten Sondergebiete 1 (SO 1) Massivbauten aus Stein, Beton und Stahl ausgeschlossen, Holzbauten sind zulässig. Die Gemeinde möchte auf diesem Weg die „Verfestigung“ des Campingplatzes zu einem Camping- und Wochenendhausplatzgebiet Rechnung tragen gleichzeitig aber eine weitere Massivität der baulichen Nutzung unterbinden. Außerdem sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete 1 (SO 1) für alle baulichen Anlagen nur die Farbgebung Holz-natur, rotbraun bis dunkelbraun, schilfgrün sowie anthrazit/dunkelgrau zulässig.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt für den MIV (motorisierten Individualverkehr) über die Straße „Zum Sande“. Von dort gelangt man direkt zur „Aschenstedter Straße“ K 237 im Norden, oder über die Straße „Krummer Weg“ zum „Heideweg“ im Süden

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Haltestelle „Aschenstedt Schöning“ (ca. 500 m Entfernung), welche von der Buslinie 270 und 271 montags bis freitags stündlich, sowie samstags und sonntags im zwei bzw. drei Stunden Takt bedient wird. Dadurch wird das überplante Gebiet auch an die Bahnhöfe In Oldenburg und Wildeshausen direkt angebunden.

• **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie sind für das Verwaltungsgebäude durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE) gesichert. Die Parzellen auf dem Gelände verfügen über Stromanschlüsse, die Gasversorgung erfolgt durch Eigenversorgung der Parzellennutzer mit Gasflaschen.

• **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt für die Verwaltungs- und Sanitärgebäude über einen Anschluss an das Kanalnetz. Die Parzellen sind zum Teil an Zisternen angeschlossen, welche durch einen Betrieb geleert werden, wenn sie voll sind. Die Entsorgung erfolgt dann durch den Betrieb mit einem Tankwagen durch Einleitung in das Entsorgungsnetz.

• **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Wasseranschlüsse befinden sich in den Verwaltungs- und Sanitärgebäuden

• **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Oldenburg durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt dieser die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Ab-

fallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

- **Oberflächenentwässerung**
Für die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter. Ein Anschluss ist im Bereich des Verwaltungsgebäudes vorhanden.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde (800 l/Min.) über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

Die innere Erschließung des Gebietes hat gemäß § 4 CPI-Woch-VO zu erfolgen. Dabei sind 5,0 m breite Brandgassen gern. § 6 (2) CPI-Woch-VO einzuhalten.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- **CPI-Woch-VO** (Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser)

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dötlingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Campingplatz Aschenbeck“ gem. § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom bis durch Auslegung. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am

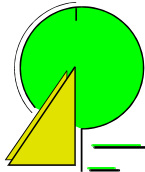
Gemeinde Dötlingen,

.....
Bürgermeister

8.2.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Campingplatz Aschenbeck“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Dötlingen durch

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*