

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 46 "Freizeitanlage Walsrode", Ortsteil Vethem,
Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingbostal

I. Allgemeine Begründung

Die Stadt Walsrode ist Mittelzentrum und Schwerpunktort im Schwerpunktraum Walsrode/Fallingbostal/Bomlitz. Im Raumordnungsprogramm des Regierungsbezirks Lüneburg wurden der Stadt Walsrode neben der Aufgabe zur Entwicklung von Wohngebieten für den Zuzug von außen und der Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft auch die Aufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Anlagen und Einrichtungen für kurz- und langfristige Erholung zugewiesen.

Um diesen Forderungen nachkommen zu können, sollen zunächst die vorhandenen fremdenverkehrswirksamen Anlagen in vertretbarem Rahmen je nach Erfordernis erweitert werden. Dies wird in jedem Fall stets nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens geschehen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Freizeitanlage Walsrode" wurde bereits eingeleitet, ohne daß der Flächennutzungsplan, der eine entsprechende Ausweisung enthält, wirksam war. Dies war in dem öffentlichen Interesse begründet, welches die Stadt Walsrode an der Durchführung der geplanten Maßnahme und deren kurzfristiger Festsetzung in einem rechtskräftigen Bebauungsplan hatte.

Der Flächennutzungsplan wurde vom Rat der Stadt Walsrode in der Sitzung am 28.04.1980 nach Genehmigung durch die Bezirksregierung abschließend beschlossen.

Im Ortsteil Vethem wurde bisher ein öffentlicher Campingplatz betrieben. Diese private Anlage ist im Jahre 1976 an das Falken-Freizeitwerk Brake e.V. veräußert worden. Nach den Vorstellungen des neuen Eigentümers sollen die vorhandenen Anlagen umgestaltet und zu einer Freizeit- und Bildungsstätte ausgebaut werden.

...

Um die Anforderungen der künftigen Nutzung erfüllen zu können, ist u.a. die Errichtung mehrerer baulicher Anlagen erforderlich, die zum Teil bereits genehmigt und errichtet wurden. Den Vorstellungen des Grundstückseigentümers entsprechend werden die einzelnen Nutzungsbereiche der Freizeitanlage wie folgt festgesetzt:

1. Sondergebiet mit der Ausweisung als Freizeit- und Bildungsstätte.
2. Sondergebiet mit der Ausweisung - Wochenendhausgebiet - und der Festsetzung einer offener eingeschossigen Bauweise und der Festsetzung einer max. Gebäudegröße.
3. Sondergebiet mit der Ausweisung - Campingplatz - und der Darstellung einer Fläche zur Errichtung von Zubehöranlagen zum Zeltplatz.
4. Grünfläche mit der Ausweisung - Sportplatz -.
5. Wasserflächen im Bereich des Sondergebietes - Campingplatz.

Neben den vorgenannten Flächennutzungen werden die Erschließungswege und Zufahrten sowie die Parkplätze als Verkehrsflächen dargestellt.

Das städtische Flurstück 162/3, welches zur Zeit als Badeplatz genutzt wird, ist entsprechend seiner Nutzung als Grünfläche mit entsprechender Signatur ausgewiesen worden.

Im übrigen wird auf die in der Anlage beigefügten Erläuterungen der Freizeit- und Bildungsstätte des Falken-Freizeitwerkes Brake e.V. Bezug genommen.

II. Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süden des Ortsteiles Vethem und umfaßt im wesentlichen die Flurstücke 162/4, 160/1, 255, 176/2, 254, 167/1 und 162/3.

Über die Kreisstraße 23 ist der Ortsteil Vethem an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Innerhalb seines Geltungsbereiches weist das Plangebiet erhebliche Höhenunterschiede auf. Das Gelände steigt von 47,00 m ü. NN im westlichen Planbereich auf max. 59,00 m ü. NN im östlichen Bereich.

Neben den Grün- und Wasserflächen sind größere Waldflächen mit lichtigem Kiefernbestand vorhanden.

III. Erschließungsanlagen

a) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die städtische Wegeparzelle 253/4 an die Kreisstraße 23 angeschlossen. Bei einer Voranfrage wurden vom Straßenbauamt Verden folgende verkehrliche Forderungen erhoben:

- 1.) Im Bereich der Einmündung des Feldweges in die K 23 sind Sichtdreiecke auszuweisen.
- 2.) Der Feldweg ist in 30,00 m Tiefe, gemessen von der Kreisstraße, in 5,50 m Breite auszubauen.
- 3.) Die Bauverbotszone ist einzuhalten.
- 4.) Grundstücksteile an der Kreisstraße sind geschlossen einzufrieden.
- 5.) Entwässerungsleitungen sind nicht auf Straßengelände zu führen.

Innerhalb des Plangebietes werden die einzelnen Nutzungsbereiche durch private Wege, Park- und Wendeplätze erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes des städtischen Badeplatzes erfolgt über den vorhandenen öffentlichen Feldweg.

Der unter 2.) geforderte Anschluß des Feldweges an die K 23 wurde zwischenzeitlich von dem Bauträger der Freizeitanlage im Einvernehmen mit der Stadt Walsrode hergestellt.

b) Beseitigung des Schmutz- und Regenwassers

Während die Regenwasserbeseitigung keinerlei Schwierigkeiten bereitet, sind für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers umfangreiche Entsorgungsmaßnahmen durchzuführen. Auf die unter 2.3.3. der in der Anlage beigefügten Erläuterungen der geplanten Freizeit- und Bildungsstätte wird Bezug genommen.

c) Versorgung der Freizeitanlage mit Trinkwasser und elektrischer Energie

Da eine Versorgung des Planbereiches mit Trinkwasser über eine öffentliche Versorgungsleitung nicht möglich ist, sind die notwendigen Anlagen zur Trinkwasserversorgung vom Betreiber der Freizeitanlage selbst herzustellen und zu unterhalten. Auch hier wird auf die Aussagen der anliegenden Erläuterungen Bezug genommen.

Für eine ausreichende Elt.-Versorgung ist lt. Schreiben der HASTRA vom 29.10.1975 die Anlage einer Transformatorenstation erforderlich. Diese Einrichtung ist auf dem Gelände der Freizeitanlage herzustellen und vom Betreiber der Anlage zu vergüten.

IV. Bodenordnende Maßnahmen, Kosten der Erschließung

Da das Falken-Freizeitwerk Brake e.V., mit Ausnahme des städtischen Badeplatzes und der öffentlichen Verkehrsfläche mit Sichtdreiecken, Eigentümer des gesamten Planbereiches ist, sind bodenordnende

Maßnahmen nicht durchzuführen. Die Kosten der Erschließungsanlagen werden insgesamt von dem Grundstückseigentümer getragen.

Sollte zu gegebener Zeit ein Anschluß der Gesamtanlage an öffentliche Erschließungsanlagen möglich und erforderlich sein, werden die dann anfallenden Kosten und Gebühren nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

V. Erläuterungen des Brandschutzes

Von den baulichen Anlagen innerhalb des Planbereiches gehen keine besonderen Brandgefahren aus. Von Vorteil ist insbesondere die Tatsache, daß die Wochenendhäuser im Bereich des vorhandenen Fichten-Baumbestandes keine Feuerstellen erhalten sollen.

Um im Bedarfsfall die Brandbekämpfung ohne Behinderungen durchführen zu können, wurden im Planbereich Wegeflächen verbindlich festgesetzt. Es besteht somit die Möglichkeit, alle baulichen Anlagen und Waldflächen mit Löschfahrzeugen zu erreichen.

Löschwasser ist durch die umfangreichen Teichanlagen in ausreichendem Maß vorhanden. Falls auf Grund örtlicher Verhältnisse eine direkte Wasserentnahme aus den Teichen nicht möglich sein sollte, werden im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wasserentnahmestellen angelegt.

Durch die maximalen Entfernungen von nur ca. 250 m von den Entnahmestellen zu den Rändern des Planbereiches ist ein ausreichender Brandschutz sichergestellt.

Innerhalb der Gebäude werden Feuerlöscher, den Bestimmungen entsprechend, nach Anzahl und Leistung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren angeordnet.

Innerhalb des Wochenendhausgebietes und des Campingplatzes werden Feuerlöscher mit mindestens 6 kg Löschmittelinhalt für die Brandklassen A, B und C im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises, entsprechend § 9 der WochVO, vom Landkreis angeordnet.

VI. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 156.600 qm. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

1.	Sondergebiete		
1.1.	Zeltplatz	84.410 m ²	
1.2.	Freizeit- u. Bildungsstätte	26.690 m ²	
1.3.	Wochenendhausgebiet	<u>9.400 m²</u>	120.500 m ²
2.	Grünflächen		
2.1.	Sportfläche	9.000 m ²	
2.2.	Badeplatz	<u>2.700 m²</u>	11.700 m ²
3.	Wasserflächen		<u>24.400 m²</u>
		Summe	<u><u>156.600 m²</u></u>

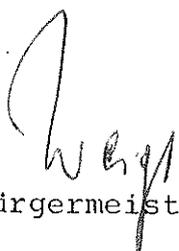
Die privaten Verkehrsflächen im Bereich der Freizeit- und Bildungsstätte sind in der Gesamtfläche enthalten.

Das Maß der Nutzung wurde im allgemeinen im Bereich der Sondergebiete auf 1 Vollgeschoß bei offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 begrenzt. Ausgenommen davon ist nur das SO-Gebiet mit der vorhandenen Gaststätte. Hier wurde eine offene zweigeschossige Bauweise mit GRZ 0,2 und GFZ 0,3 ausgewiesen.

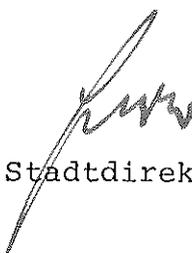
Walsrode, den 07.05.1980

Beschlossen vom Rat der Stadt
Walsrode am 28.04.1980

Stadt Walsrode


Bürgermeister




Stadtdirektor