

## Stadt Hitzacker (Elbe)

Beschlussvorlage (öffentlich) (30/0278/2022)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 08.07.2022
Sachbearbeitung:	Frau Heuer , FD Bau und Planung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Ausschuss für Bau, Planung und Wirtschaftsförderung sowie Umwelt- und Klimaschutz des Rates der Stadt Hitzacker (Elbe)		Vorberatung	
Verwaltungsausschuss der Stadt Hitzacker (Elbe)		Vorberatung	
Rat der Stadt Hitzacker (Elbe)		Entscheidung	

### Bebauungsplan "Reetsmoor"; Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

#### Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) leitet das Änderungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Reetsmoor“ ein. Die Grenzen des nordwestlichen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wochenendplatz werden soweit ausgeweitet, dass die errichteten Wochenendhäuser innerhalb des Festgesetzten Sondergebietes und innerhalb der Baugrenze liegen. Zur Übernahme der Planungskosten wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.
- b) Der Bebauungsplan „Reetsmoor“ bleibt insgesamt unverändert. Die baulichen Anlagen sind entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes zu errichten.

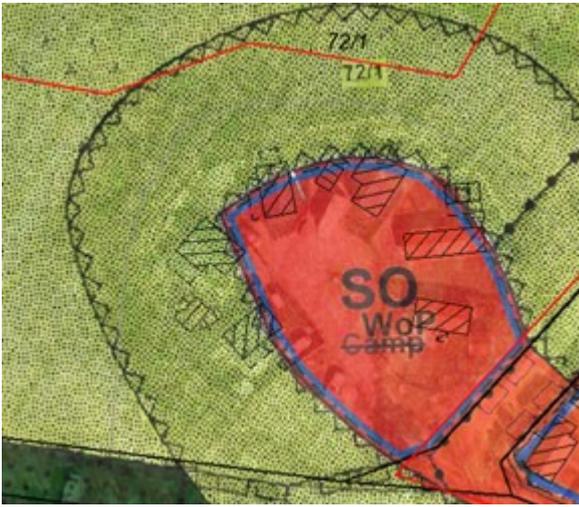
#### Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Reetsmoor“ in Tießau setzt Sondergebiete, die der Erholung dienen, fest. Zum größten Teil wurden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Wochenendplatz festgesetzt, ein kleiner Teil wurde als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz festgesetzt. Der Camping- und Wochenendplatz wurde 2002 baurechtlich genehmigt. Genehmigt wird der Wochenendplatz als Ganzes. Die baulichen Anlagen benötigen keine Baugenehmigung, müssen jedoch den Vorgaben des Bebauungsplanes und der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) entsprechen.

Im Rahmen der 1. Änderung wurden einige Teilbereiche für Nebenanlagen in das Sondergebiet mit Zweckbestimmung Wochenendplatz einbezogen.

Im Rahmen der 2. Änderung wurde die nordwestlich gelegene Zeltwiese ebenfalls als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendplatz festgesetzt, sodass auch hier Wochenendhäuser zulässig geworden sind.

Inzwischen wurden dort 6 Wochenendhäuser errichtet. Sie wurden zum Teil auf der angrenzenden Fläche Grünfläche – Waldbrandschutz mit Bauverbot errichtet. 3 Häuser überschreiten die Baugrenze, 2 Häuser stehen fast komplett außerhalb der Baugrenze, siehe folgende Abbildung (Baugrenze = blaue Linie):



Die Eigentümer wurden von der Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, die Wochenendhäuser zurückzubauen, da sie baurechtswidrig sind. Eine Legalisierung kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn der Bebauungsplan geändert wird.

Der Antragsteller beantragt daher die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenzen in diesem nordwestlichen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Wochenendplatz, (siehe Anlage I zur Vorlage).

Nach Rücksprache mit der unteren Raumordnungsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde wäre eine geringfügige Erweiterung der Baugrenze zur Legalisierung der baurechtswidrigen Zustände möglich, da der Campingplatz im Jahr 2002 vor in Kraft treten des RROP 2004 genehmigt worden ist und eine geringfügige Erweiterung unter den erweiterten Bestandsschutz fällt. Dabei ist der Waldbelang abzarbeiten, d.h. es ist eine Waldumwandlung erforderlich. Diese ist möglich unter der Voraussetzung, dass eine entsprechende Abgabe gezahlt wird oder eine Ersatzaufforstung oder ein Waldumbau erfolgt.

Weiterhin wird die Erweiterung des Bebauungsplanes „Reetsmoor“ beantragt, siehe Anlage I zur Vorlage. Die nachfolgende Abbildung zeigt in etwa den beantragten Erweiterungsbereich (rot umrandet)



Die Erweiterungsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“. Gem. RROP 2004 sind teilweise oder überwiegend auf dieser Fläche festgesetzt:

- Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft mit besonderer Schutzfunktion des Waldes
- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft

Eine Erweiterung des Campingplatzes ist danach aus waldrechtlichen und raumordnerischen Gründen nicht möglich.

Es handelt sich bei der Erweiterungsfläche um Wald im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG). Gemäß § 8 NWaldLG darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Waldbehörde in eine andere Nutzungsform umgewandelt werden. Für die Umwandlung von Wald mit Schutzfunktion (siehe RROP) kann die untere Waldbehörde keine Genehmigung i. S. d. § 8 NWaldLG in Aussicht stellen.

Dies wurde dem Antragsteller bereits mitgeteilt. Es ist noch zu entscheiden, ob der Bebauungsplan hinsichtlich der nordwestlichen Teilfläche geändert werden soll, damit die Wochenendhäuser dem gültigen Baurecht entsprechen.

#### **Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:**

- 250 € Bekanntmachungskosten, die Planungskosten werden vom Antragsteller übernommen

#### **Anlagen:**

- Anlage I zur Vorlage: Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Reetsmoor“