

## **Vereinfachte Änderung nach §13 BauGB**

### **Begründung zum einfachen Bebauungsplan „Hoffmannsche Steinbrüche“**

#### **Flechtingen Flur 5 als Sondergebiet für (Freizeit, Erholung und Camping)**

##### **1. Planungsanlass**

Die vereinfachte Änderung wurde mit Datum 26.04.2004 vom Gemeinderat Flechtingen beschlossen. Weil sich einige Rahmenbedingungen, die Grundlage der planerischen Zielvorstellungen waren, geändert haben, besteht der Anlass, den B - Plan zu ändern. Die Grundzüge der Planung bleiben dabei jedoch unberührt. Die inhaltlichen Regelungen sowie die Art der Nutzung als Sondergebiet für Freizeit, Erholung und Camping bleiben unverändert. Lediglich die Platzierung der gegliederten Nutzungsbereiche wird verändert.

Durch die schon mehr als 4 Jahre praktizierte Nutzung ergaben sich in Bezug auf die Funktionalität des Objektes neue Erkenntnisse. Diese Erkenntnisse entsprechen auch den Anforderungen an das Regionale Entwicklungskonzept „Flechtinger Höhenzug“ und die des Luftkurortes Flechtingen bezüglich der Angebote für Kurgäste, Camping, Angel- und Radtouristen sowie für die Bevölkerung des Ortes und der Region. Kumulierend mit anderen lokalen Aktionen und Angeboten soll sich das Sondergebiet für Freizeit und Erholung auch zukünftig für ein breites Spektrum von Nutzern entwickeln, ohne jedoch den naturnahen Standort zu beeinträchtigen.

##### **2. Planungskonzept**

Der Kurzzeitcamperbereich SO 1 und der Dauercamperbereich SO 2 werden als Camperbereich SO 2 ausgewiesen, danach können sich hier Kurzzeit- und Dauercamper aufstellen. Die SO 1 – Fläche wird funktional verändert. Eine Teilfläche wird als SO 4 Versorgungs- und Unterkunfts Bereich ausgewiesen eine andere wird als SO 1 für Ferienhäuser oder Blockhütten ausgewiesen. Die Ferienhäuser sollen ebenfalls im Zuge des Radtouristikprogramms „Bed & Bike“ genutzt werden. Im Rahmen der Radwegerschließung in der Region Flechtingen unter Vernetzung des Ohre-, Altmark- und Bördekreises wird mit diesem Übernachtungsangebot die Möglichkeit geschaffen, den Fremdenverkehr anzukurbeln und ökologisch zu nutzen. Der neu ausgewiesene SO 4 – Bereich soll eine Versorgungsgastronomie für Tagesgäste und die Verwaltung des gesamten Objektes zulassen. In diesem Zusammenhang soll auch die Wohnung des Objektbetreibers im Gebäude integriert werden, um von hier aus die Ordnung und Sicherheit des gesamten Gebietes besser wahrzunehmen.

Dieses konnte vom jetzigen Standort des Versorgungs- und Unterkunfts Bereiches nicht wahrgenommen werden, weil dieser Standort sehr dezentral lag. Mit Ausweisung des neuen SO 4 – Bereiches wird dem Betreiber die Möglichkeit gegeben, gerade auch für Tagesgäste, für Behinderte und ältere Menschen eine Einrichtung anzubieten, die gut und sicher zu erreichen ist, denn die im Moment anzubietende Gaststätte "Zum Hoff" ist nur über einen naturnah ausgebauten Weg mit einigen Gefällestellen zu erreichen. Letztendlich möchte man mit dem neuen Gastronomieangebot auch das Image im Hinblick auf Fischspezialitäten stärken, die in den eigenen Gewässern gezüchtet werden und gleich vor Ort konsumiert werden

können. In Verbindung mit einer Freiluftterrasse wird hier ein attraktives Angebot in direkter Blickbeziehung zur Wasserfläche „A“ geschaffen, die auch für saisonale Veranstaltungen genutzt werden kann.

Eine Parkplatzfläche für Tagesgäste, Angler sowie die Möglichkeit eines sicheren Fahrradunterstandes wird auf der neuen SO 4 – Fläche ausgewiesen. Die hierfür vorgesehene Fläche ist z. Zt. vom Gelände topographisch abhängig und daher ungeeignet zum Aufstellen von Zelten oder Campingwagen. Für den Anspruch eines zentralen Parkplatzes wird jedoch im Einfahrtsbereich die Fläche begradigt und mit Schotterrasen befestigt.

Eine weitere Korrektur des Planungskonzeptes erfolgt am Ufer- und Böschungsbe- reich des Gewässers „B“. Der ausgewiesene SO 3 – Bereich am südlichen, östlichen und westlichen Uferrand wird durchgängig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Private Grünflächen mit Pflanzgeboten sind ebenfalls von der Platzierung her durch das neue Konzept verändert wurden, die Quantität wurde jedoch beibehalten. Weitere Änderun- gen sind nicht vorgesehen, es gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungs- planes.

### 3. Ver- u. Entsorgung

#### 3.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann lt. Aussagen des Versorgers auch für die geänderten Planbereiche abgesichert werden.

#### 3.2 Schmutzwasserableitung

Die vorhandenen dezentralen Lösung in Form der abflusslosen Sammelgrube wird auch weiterhin genutzt. Die für die neu zulässigen Objekte erforderlichen Leitungssysteme zur Einleitung in die Sammelgrube sind innere privatrechtliche Anlagen, die jedoch nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet werden müssen, um eine dauerhafte und fehlerfreie Funktion zu gewährleisten.

Vom Vorhabenträger bzw. Objektbetreiber ist das Auspumpen der abflusslosen Sammelgrube zu veranlassen. Durch die geplante Kapazitätserweiterung wird sich die Auspumpmenge erhöhen und ein häufigeres Auspumpen zur Folge haben.

#### 3.2 Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie kann für die geplante Kapazitätserweiterung durch die auf dem Objekt vorhandene Trafostation abgesichert werden.

Alle weiteren Ver- u. Entsorgungsanlagen sind von der Änderung des B- Planes nicht betroffen und es gelten die Aussagen des vorhandenen B- Planes.

Flechtingen, Mai 2005

  
Dr. Schwarz  
Bürgermeister