

# GEMEINDE ITTERBECK

## Bekanntmachung

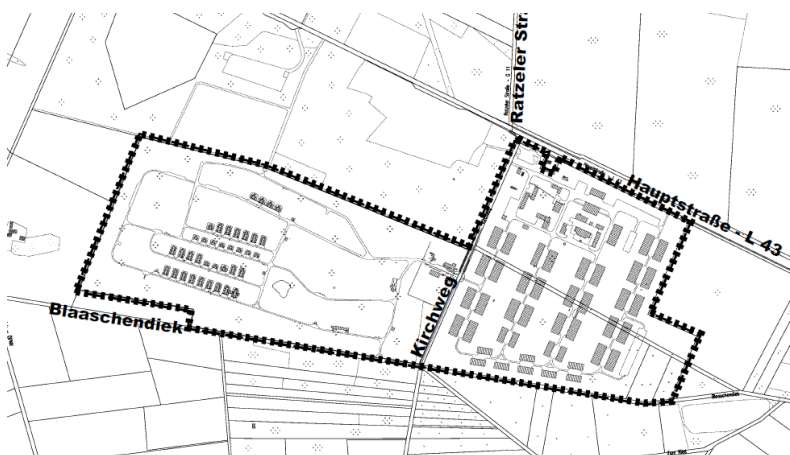
### Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Ferien- und Freizeitpark Itterbeck“

#### Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

Bereits im Jahr 2013 erfolgte für den **Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Ferien- und Freizeitpark Itterbeck“** eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB. Aufgrund verschiedener Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit wurden Gutachten sowie auch Umweltbericht, Plan und Begründung ergänzt bzw. überarbeitet. Gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung (28.06.2013 bis 29.07.2013) und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange haben sich die Grundzüge der Planung zwar nicht verändert, durch ergänzende und neue Gutachten und Konzepte erfolgten jedoch konkretere Aussagen im Wesentlichen zum Artenschutz und zu den naturschutzrechtlichen Belangen, die aber doch eine erneute Offenlegung der Pläne und eine eingeschränkte Beteiligung von Behörden erforderlich macht.

Der Rat der Gemeinde Itterbeck hat daher in seiner Sitzung am 09.05.2017 beschlossen, den geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Ferien- und Freizeitpark Itterbeck“ mit den unten bezeichneten Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Die Planunterlagen liegen in der Zeit **vom 19. Mai 2017 bis einschl. 19. Juni 2017** im Gemeindebüro Itterbeck (im Bürgerzentrum), Hauptstraße 11, 49847 Itterbeck sowie im Rathaus der Samtgemeinde Uelsen, Itterbecker Straße 11, Zimmer 42, 49843 Uelsen, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Unterlagen können auch unter [www.uelsen.de](http://www.uelsen.de) unter dem Menüpunkt „Bürgerservice → Bekanntmachungen → Bauplanungsrecht → Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Ferien- und Freizeitpark Itterbeck““ eingesehen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Ferien- und Freizeitpark Itterbeck“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen entwickelt sich aus der inzwischen (Nov. 2016) wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Uelsen und ist mit dem Plangebiet identisch. Entsprechend den Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 28 im Wesentlichen die Ausweisung von verschiedenen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“, „Campingplätze“, „Appartement-Hotel / Gastronomie“, „Hotel/Gastronomie/Veranstaltungen/Versorgung“, „Indoor-Camping“, „Ausstellungen/Messen/Indoor-Camping“, „Ver- u. Entsorgung/Technische Infrastruktur“ und „Freizeitzentrum“ als touristische Folgenutzung auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände (Munitions- und Material-/Gerätedepot). Darüber hinaus werden umfangreiche Grün- und Waldflächen sowie ein Kleingewässer („Heideweier“) planungsrechtlich durch entsprechende Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dauerhaft gesichert und harmonisch in das Gesamtkonzept integriert. Hierzu sind umfangreiche textliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden.



Das ca. 111 ha große Plangebiet liegt westlich der engeren Ortslage Itterbecks, unmittelbar südlich der Hauptstraße (L 43), beidseitig der Straße „Kirchweg“ und wird im Süden von der Straße „Blaschendiek“ begrenzt. Der Geltungsbereich ist aus der nebenstehenden Übersichtskarte ersichtlich.

Gegenüber der zuvor ausgelegten Entwurfsfassung (der 1. öffentl. Auslegung) sind die Entwurfsunterlagen wie folgt ergänzt worden:

1. FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet 3406-301 „Itterbecker Heide“ im Rahmen der Bauleitplanung des Ferien- und Freizeitparks Itterbeck (Ermittlung und Bewertung der durch die Ferien- und Freizeitparkplanung resultierenden Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des angrenzenden FFH-Gebietes „Itterbecker Heide – Planungsbüro Rücken & Partner GmbH, Meppen, 2016)
2. Faunistisch-ökologische Untersuchungen und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Verbote nach § 44 BNatSchG für den „Ferien- und Freizeitpark Itterbeck“ Teil I: Faunistisches Gutachten 2010 (Überarbeitung und Ergänzung bis 2016) und Teil III: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Überarbeitung mit faunistischer Nachuntersuchung einschl. Monitoringkonzept. Das vorgesehene Monitoring beinhaltet auch eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. (Arbeitsgemeinschaft Copris, Marienmünster, 2017)
3. Faunistisch-ökologische Untersuchungen und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Verbote nach § 44 BNatSchG für den „Ferien- und Freizeitpark Itterbeck“ – Teil II: Wiederholungskartierung und Monitoring des Ziegenmelker und des Fledermausquartiers – Berichtsjahr 2014 (Copris 2015)
4. Faunistisch-ökologische Untersuchungen und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Verbote nach § 44 BNatSchG für den „Ferien- und Freizeitpark Itterbeck“ – Teil II: Wiederholungskartierung und Monitoring des Ziegenmelkers und des Fledermausquartiers – Berichtsjahr 2015 (Copris 2016)
5. Faunistisch-ökologische Untersuchungen und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Verbote nach § 44 BNatSchG für den „Ferien- und Freizeitpark Itterbeck“ – Teil II: Wiederholungskartierung und Monitoring des Ziegenmelker und des Fledermausquartiers – Berichtsjahr 2016 (Copris 2017)
6. Antrag zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Umsetzung von Zauneidechsen und Kreuzkröten im Planungsraum des Ferien- und Freizeitparks Itterbeck (Copris, 2017)
7. Antrag zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung von § 30-Biotopen (BNatSchG) im Planungsraum des Ferien- und Freizeitparks Itterbeck (Copris & Ingenieurbüro Stadt + Natur, 2017)
8. Maßnahme- und Pflegekonzept „Ferien- und Freizeitpark Itterbeck“ – Materialdepot (Ingenieurbüro Stadt + Natur, Kassel, 2017)
9. Maßnahmen-, Spielbetriebs- und Pflegekonzept „Ferien- und Freizeitpark Itterbeck“ – Munitionsdepot (Stadt + Natur, 2017)
10. „Ferien- und Freizeitpark Itterbeck“ Nachnutzungskonzept, modifiziert, Stand 03/2013 (R&P 2013)
11. Konzept zur Besucherlenkung im Rahmen des Vorhabens „Ferien- und Freizeitpark Itterbeck“ (R&P 2016)
12. Konzept zur Umwandlung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche zu einem Heidebiotop im Rahmen der Eingriffsregelung für die Bauleitplanung des „Ferien- und Freizeitpark Itterbeck“ (R&P 2016)
13. Baugenehmigung gem. § 63 NBauO – Oberbodenabtrag im NSG Itterbecker Heide (Landkreis Grafenschaft Bentheim 2016)
14. Fachbeitrag Schallschutz, Verkehrslärm (RP Schalltechnik, Osnabrück, 2014)
15. Immissionsschutztechnischer Bericht NR. LQS10967.1+2/01 zur Ermittlung und Beurteilung des Stickstoffeintrags (Critical-Load-Betrachtung) ausgehend vom Fahrzeugverkehr der L 43 sowie der Zufahrt zum geplanten Ferien- und Freizeitpark auf das FFH-Gebiet „Itterbecker Heide“ in Itterbeck (Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 2016)

Die ausgelegten/überarbeiteten Planunterlagen umfassen:

- den Entwurf des o.a. Bauleitplanes einschl. Begründung
- als verfügbare Umweltinformationen
  - den Umweltbericht, als ergänzender Bestandteil der Begründung, mit Aussagen zur Bestandsituation und Angaben zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch einschl. der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Archäologie, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie ihre Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes. Dem Umweltbericht sind mehrere Karten angefügt. Im Umweltbericht werden der derzeitige Zustand und die zu erwartenden planungsbedingten Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die geplanten zahlreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen detailliert dargelegt.

Zum Ausgleich des Kompensationsbedarfs werden entsprechend folgende Flächen zur Verfügung gestellt:

**Forstrechtliche Kompensation:**

<b>Aufforstungsflächen</b>		Fläche in m <sup>2</sup>
1	Gemarkung Getelo Flur 104, Flurstück 7	112.895,00
2	Gemarkung Getelo Flur 113, Flurstück 16/1 Gemarkung Wilsum Flur 24,	64.740,00
3	Teilfläche aus Flurstück 9/6	15.387,00
<b>Unterpflanzung / Pflege</b>		
	Waldflächen innerhalb des Plangebiets Gemarkung Itterbeck Flur 15,	19.118,00
	Teilfläche aus Flurstück 20/148	31.006,00
<b>Heidenkompensation</b>		
	Gemarkung Itterbeck Flur 14, Flurstück 2	135.200,00

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Der Begründung mit Umweltbericht sind neben den o.a. Gutachten, Konzepten etc. (Ziffern 1 - 15) folgende Anlagen beigelegt:

- Faunistisch-ökologische Untersuchungen und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Verbote n. § 44 BNatSchG für den „Ferien- und Freizeitpark Itterbeck“ – Teil II: Wiederholungskartierung und Monitoring Ziegenmelker – Berichtsjahr 2012 (Copris 2012)
- Entwässerungskonzept (R&P 2013)
- Konzept zur Ableitung von belastetem Oberflächenwasser der Golfanlagen (R&P 2013)
- Erläuterungsbericht mit hydrologischer Betrachtung zur Grundwasserentnahme zum Zwecke der Beregnung (Ingenieurbüro HSW, Leer, 2013)
- Grundwasserentnahme zu Beregnungszwecken, Variantenprüfung (HSW 2012)
- Historische Recherche (Zur Konversion des militärischen Altstandortes „ehem. Gerätehauptdepot Itterbeck“ - Bewertung des Altlastenpotentials – Dr. Lüpkes Sachverständigenbüro, Meppen, 2013)
- Auflistung liegenschaftsbezogener umweltrelevanter Anlagen sowie Altlast- und Rüstungsaltlastverdachtsflächen / Amt für Wehrgeophysik 2002
- Vermerk über die „Stilllegung/Ausbau von Tankanlagen auf dem Grundstück van der Most, Kirchstr. 3, Itterbeck - ehem. Bundeswehrdepot (Landkreis Grafschaft Bentheim 2012)
- Untersuchung zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes L 43 / Kirchweg im Zusammenhang mit der Planung des Ferien- und Freizeitparks Itterbeck (R&P 2007)
- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (vom 01.10.2012 – 05.11.2012) und nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 19.06.2013 – 22.07.2013)
  - zu grundsätzlichen Anforderungen und Hinweisen zum Umweltbericht (Landkreis Grafschaft Bentheim)
  - mit Aussagen und Hinweisen zum Artenschutz (saP auf Grundlage der bereits vorliegenden Bestandserfassungen der Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien, Libellen, Heuschrecken, Tagfalter und Widderchen sowie Pflanzenarten), zum Wald/Gehölzstrukturen, zu Biotopen, zum Eingriff in den Naturhaushalt, zu den Maßgaben der Landesplanerischen Feststellung im Hinblick auf Natur- und Landschaftsschutz, zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einschl. interner und externer Kompensation, zu CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion), zu externen Kompensationszielen (wie Heideent-

wicklung und Pflege dieser Flächen), zum Wasserschutz (Oberflächenentwässerung), Denkmalschutz, zur archäologischen Denkmalpflege, zu Altlasten, zum Brandschutz (kommunale Löschwasserversorgung), zu floristischen und faunistischen Kartierungen, zum Pflege- und Bewirtschaftungskonzept Golfplatz (Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde), zum Biotopmanagement auf Golfanlagen, zum Pflege- und Entwicklungskonzept für die Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (insbesondere auch zum Erhalt vorgesehener Heide- und Magerrasenbiotope) zu Datengrundlagen Boden sowie zur raum- und landesplanerischen Verträglichkeit (Landkreis Grafschaft Bentheim)

- mit Hinweisen darauf, dass Kompensationsmaßnahmen landwirtschaftliche Belange nicht unangemessen beeinträchtigen dürfen (Landwirtschaftskammer Nds.)
- mit Aussagen und Hinweisen zum Wasservorranggebiet des Wasserwerks Getelo, zu vorliegenden geohydrologischen Verhältnissen, zur Reichweite der jew. Förderbrunnen (Löschwasserversorgung), zur Schmutzwassersituation (Wasser- und Abwasserzweckverband Niedergraftschafft)
- mit Hinweisen und Aussagen zur äußerlichen verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über den Knotenpunkt L 43/Kirchweg und zu Zufahrten und Zugängen vom Plangebiet zur L 43 (Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr)
- mit Hinweisen und Aussagen auf angrenzende Rohstoffsicherungsgebiete 1. + 2. Ordnung (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie)

Mit den überarbeiteten Entwurfsunterlagen werden die Maßgaben der Landesplanerischen Feststellung (vom 01.03.2011) aus dem vorgeschalteten Raumordnungsverfahren (mit integrierter Prüfung der Umweltverträglichkeit) berücksichtigt.

Während der Auslegungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen einsehen und Stellungnahmen **nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Entwurfs des o.g. Bauleitplanes** schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgeben. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Samtgemeinde Uelsen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Itterbeck, den 10.05.2017

Gemeinde Itterbeck  
Der Bürgermeister

---

*Im Aushangkasten:* \_\_\_\_\_

*entnommen:* \_\_\_\_\_