

# B E G R Ü N D U N G

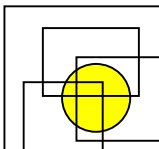
## ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 „ SONDERGEBIET ERHOLUNGSPARK WILSUMER BERGE “ DER GEMEINDE WILSUM

SAMTGEMEINDE UELSEN  
LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUBG  
EINE UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT IST NICHT ERFORDERLICH

BEARBEITET DURCH:

STAND: 25.03.2021



**PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN**

SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG

STADTPLANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS

## INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1 Planungsanlass und Hinweise.....	3
2 Lage und Größe des Änderungsbereichs.....	3
3 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben.....	4
3.1 Fachgesetze .....	4
3.2 Fachplanungen .....	5
4 Bestand.....	6
5 Änderungsabsicht .....	6
5.1 Verkehrserschließung .....	6
6 Beurteilung der Umweltauswirkungen .....	7
6.1 Eingriffserheblichkeit.....	7
6.2 Artenschutz.....	8
6.3 Immissionsschutz.....	9
7 Erläuterung der textlichen Festsetzungen .....	9
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
8 Ver- und Entsorgung.....	10
9 Brandschutz.....	10
10 Bodenfunde.....	10
11 Flächenbilanz.....	10
12 Erschließungskosten und Finanzierung .....	10
13 Bodenordnung .....	10
14 Auslegungsvermerk .....	11

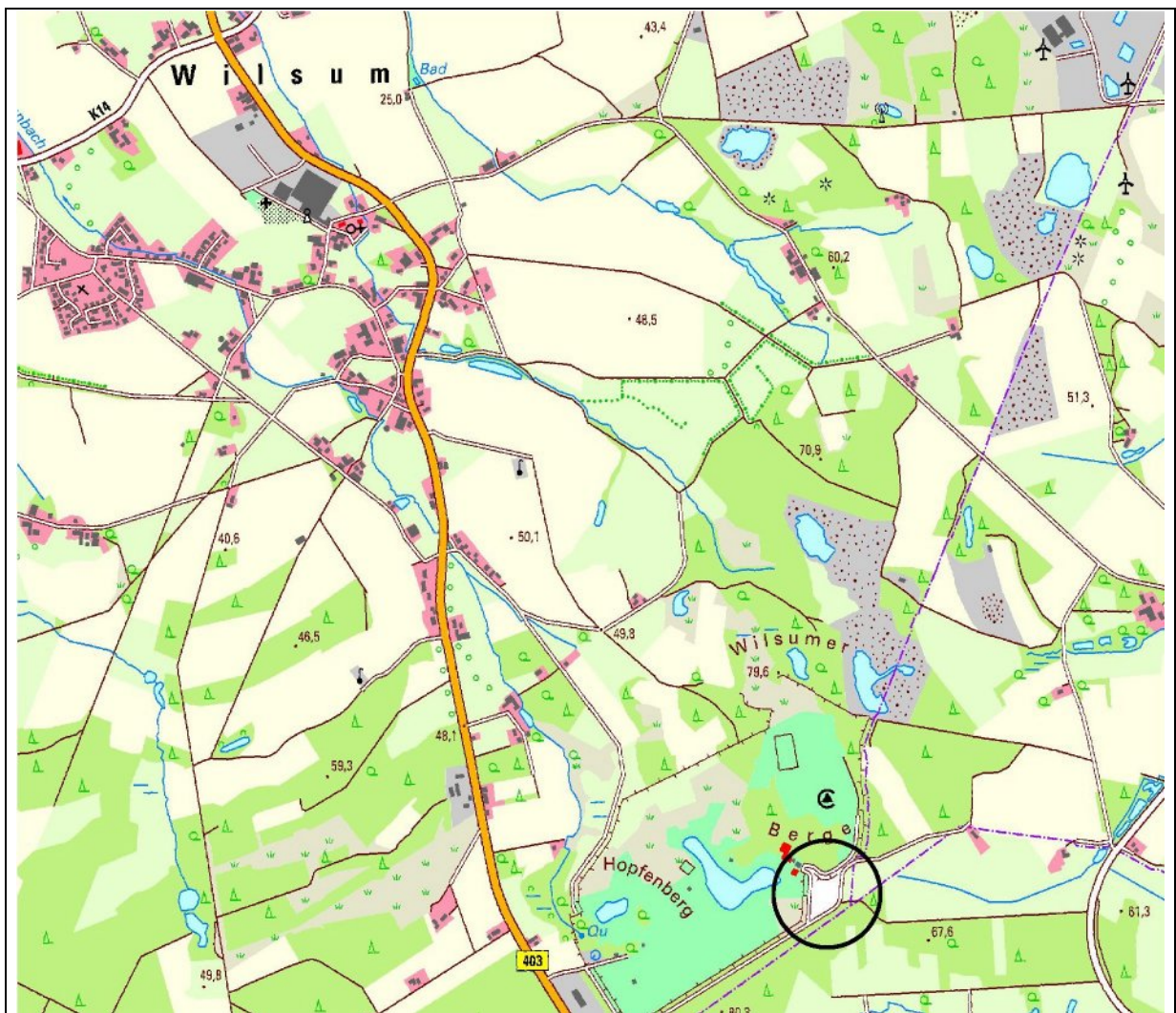
## 1 Planungsanlass und Hinweise

Die Gemeinde Wilsum möchte mit der vorliegenden 5. Änderung des B-Planes Nr. 4 insbesondere den Ausbau der Freizeitinfrastruktur fördern und damit die Funktion der Gemeinde als Ferien- und Erholungsort ausbauen sowie gleichfalls den Wirtschafts- und Arbeitssektor stärken. Ziel der vorliegenden Änderung ist die Nutzbarkeit des Änderungsbereichs insbesondere zur Aufstellung von Wochenhäusern in Form von Mobilheimen zu optimieren. Hierzu werden für den Änderungsbereich bestehende planungsrechtliche Festsetzungen tlw. modifiziert.

Für die vorliegende Planung wird der § 13 BauGB angewendet. Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt das vereinfachte Verfahren für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist vorliegend der Fall. Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

## 2 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Erholungspark Wilsumer Berge liegt südlich der engeren Ortslage Wilsums, östlich der B 403. Der ca. 2,17 ha große Änderungsbereich liegt im Südosten des Erholungsparks.



0 250 500 750 1000 1250 m

Original: Topographische Karte M 1:25.000

Gemeinde Wilsum 5. Änd. B-Plan Nr. 4

Übersichtskarte

M. 1 : 25.000

### 3 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

#### 3.1 Fachgesetze

##### Schutzgebietsystems Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für das u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietsystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Für der vorliegenden Planung ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Planung greift auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein, erhebliche Beeinträchtigungen von im Umfeld liegenden FFH-Gebieten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

##### Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Da ferner im Änderungsbereich keine zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht wird, sind keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten und zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden für die Änderung nicht erforderlich.

##### Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 BNatSchG heißt es:

„(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Aufgrund der Bestandssituation ergaben sich für die vorliegende Planung keine Hinweise auf einen speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind ergeben, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

#### Immissionsschutz

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen sind u.a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie entsprechende Verordnungen und Richtlinien (z. B. TA Lärm, 16. BImSchV, DIN 18005) zu berücksichtigen.

Aufgrund der vorliegenden Änderung sind im Vergleich zur (planungsrechtlichen) Bestandssituation nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine erheblichen zusätzlichen Emissionen oder Immissionen zu erwarten.

#### Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 8 „Uelsener Berge“ überlagert den Änderungsbereich im Süden kleinflächig, liegt aber im wesentlichen außerhalb des Änderungsbereichs. Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

### **3.2 Fachplanungen**

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Grafschaft Bentheim (2001) stellt den Erholungspark „Wilsumer Berge“ in der zeichnerischen Darstellung insgesamt als Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung dar. Der Erholungspark ist zudem als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt dargestellt.

#### Landschaftsrahmenplan (LRP)

Gemäß LRP des Landkreises Grafschaft Bentheim liegt der Änderungsbereich ohne konkrete Funktionsbestimmung in einer „weißen Fläche“.

#### Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Uelsen (Planungsbüro Dehling & Twisselmann 2011) übernimmt für den Änderungsbereich aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Samtgemeinde Uelsen in der Karte 11 „Zielkonzept der Landschaftsplanung (Nordost)“ die Darstellung als Sonderbaufläche Freizeitinfrastruktur mit dem Zusatz „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“. Ferner liegt das Plangebiet in einem Bereich mit dem Ziel „Lenkung der Freizeit- und Erholungsnutzung“.

#### Flächennutzungsplan, Bebauungspläne

Der Änderungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der SG Uelsen teils als Sondergebiet mit der Nutzung „Camping und Wochenendplätze“, teils als Parkplatz und am Ostrand als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Dementsprechend wird auch die vorliegende Änderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 4 (Stand 3. u. 4. Änderung) sind für den Änderungsbereich bislang folgende Nutzungen ausgewiesen worden:

<b>Zulässige Nutzungen gemäß 3. u. 4. Änd. B-Plan Nr. 4</b>	
Sondergebiet 3 Camping und Wochenendplätze (SO 3)	11.609 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	2.380 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz	3.621 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche - Minigolf	2.776 m <sup>2</sup>
Flächen für Natur und Landschaft Nr. 5: Anlage naturnaher Eichen-Birkenwald	910 m <sup>2</sup>
Flächen für Natur und Landschaft Nr. 7: Erhalt u. Entwicklung naturnaher Waldrand	477 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>21.773 m<sup>2</sup></b>

#### Sonstige Fachplanungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren treffen.

#### **4 Bestand**

Der Änderungsbereich ist tlw. bebaut und wird überwiegend als Stellplatzanlage für Mobilheime und als Parkplatz genutzt. Darüber hinaus bestehen ausgedehnte Grünflächen mit Scherrasen und tlw. lockerem Gehölzbewuchs.

#### **5 Änderungsabsicht**

Ziel der vorliegenden Änderung ist die bedarfsgerechte Ausdehnung der Stellplätze für die im Sondergebiet 3 (SO 3) bereits zulässigen Wochenendhäuser in Form von Mobilheimen. Hierzu wird das SO 3 insgesamt zu Lasten von Straßen- und Parkplatzflächen erweitert. Aufgrund heutiger der Nachfrage angepasster Größenmaße von Mobilheimen, sollen Mobilheime künftig mit einer Grundfläche bis maximal 70 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Terrasse von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig sein. [Hinweis: Die maximale Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> überschreitet das zulässige Maß gemäß der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPL-Woch-VO) um 30 m<sup>2</sup>. Wochendhäuser/Mobilheime über 40 m<sup>2</sup> Grundfläche sind dementsprechend nicht verfahrens- bzw. genehmigungsfrei. Die Aufstellung von Mobilheimen mit mehr als 40 m<sup>2</sup> Grundfläche muss daher von der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Graftschaft-Bentheim genehmigt werden.]

Die im SO 3 zulässige Grundfläche wird von bislang 3.000 m<sup>2</sup> auf 5.700 m<sup>2</sup> erhöht. Im Vergleich zu der bislang zulässigen Versiegelung durch die nun wegfallenden Straßen- und Parkplatzflächen wird die zulässige Gesamtversiegelung jedoch verringert (siehe hierzu auch Kapitel 6.1).

Aus Gründen der Planklarheit und zur Sicherstellung des bereits mit der 3. und 4. Änderung des B-Plans Nr. 4 verfolgten Grün- und Ausgleichsflächenkonzeptes werden die an das SO 3 grenzenden Grünflächen sowie die Flächen für Natur und Landschaft (Maßnahmentyp 5 u. 7) in den vorliegenden Änderungsbereich übernommen.

#### **5.1 Verkehrserschließung**

Die bislang angedachte innerer Erschließung des SO 3 mit Verkehrsflächen wird zugunsten der Sondergebietsflächen aufgegeben. Die äußere Erschließung des Änderungsbereichs ist jedoch weiterhin durch die bestehenden privaten Verkehrsflächen gesichert. Im SO 3 über den Bestand hinausgehende Zufahrten, Wege, Stellplätze etc. sind auch ungeachtet einer konkreten Festsetzung im B-Plan zulässig.

## 6 Beurteilung der Umweltauswirkungen

### 6.1 Eingriffserheblichkeit

Der Änderungsbereich konnte bislang nach den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 (Stand 3. u. 4. Änderung) genutzt werden. Nachfolgend wird der nach den bestehenden Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereichs mögliche Eingriff in Natur und Landschaft anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (2016) ermittelt und mit den durch die vorliegende Änderung bedingten Änderungen verglichen.

#### Ermittlung des Eingriffsflächenwertes - Ist-Zustand:

<b>Biotoptyp / zulässige Nutzung gemäß 3. Änd. B-Plan Nr. 4</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten</b>
SO 3 Camping und Wochenendplätze	2.696 m <sup>2</sup>	0,7	1.887 WE
Straßenverkehrsfläche	348 m <sup>2</sup>	0	0 WE
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz	208 m <sup>2</sup>	0,3	62 WE
Private Grünfläche - Minigolf Parkanlage gem. 3. Änd.)	2.776 m <sup>2</sup>	1,0	2.776 WE
Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft Nr. 5:	910 m <sup>2</sup>	2,2	2.002 WE
Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft Nr. 7:	477 m <sup>2</sup>	2,2	1.049 WE
<b>Biotoptyp / zulässige Nutzung gemäß 4. Änd. B-Plan Nr. 4</b>			
SO 3 Camping und Wochenendplätze	8.913 m <sup>2</sup>	0,5	4.457 WE
Straßenverkehrsfläche	2.032 m <sup>2</sup>	0	0 WE
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz	3.413 m <sup>2</sup>	0,3	1.024 WE
<b>Summe</b>	<b>21.773 m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsflächenwert Ist-Zustand</b>	<b>13.257 WE</b>

#### Erläuterungen:

Die Festlegung der zulässigen Grundfläche in der vorliegenden 5. Änderung des B-Plans Nr. 4 erfolgte anhand der bisher zulässigen Flächenversiegelungen:

Vom SO3 der 3. Änd. B-Plan Nr. 4 liegen 2.696 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes. Die anteilige zulässige Versiegelung beträgt dabei 686 m<sup>2</sup> (2.696 m<sup>2</sup>/4.320 m<sup>2</sup> x 1.100 m<sup>2</sup> GR)

Vom SO3 der 4. Änd. B-Plan Nr. 4 liegen 8.913 m<sup>2</sup> im Änderungsbereich mit einer zulässigen Versiegelung von 3.000 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus liegen planungsrechtlich bisher 2.032 m<sup>2</sup> Straßenfläche aus der 4. Änd. B-Plan Nr. 4 im Plangebiet sowie Parkplatzflächen von 3.621 m<sup>2</sup> (208 m<sup>2</sup> aus 3. Änd. und 3.413 m<sup>2</sup> aus der 4. Änd. B-Plan Nr. 4). Im Rahmen der 4. Änd. B-Plan Nr.4 wurde für die Parkplatzflächen rund 70 % Versiegelungsgrad angesetzt, der mittlere Biotopwert wurde mit 0,3 WE/m<sup>2</sup> festgelegt.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes - Soll-Zustand gem. Änderung:

<b>Biotoptyp / zulässige Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten</b>
SO 3 Camping und Wochenendplätze (Gesamtgröße 17.262 m <sup>2</sup> ) - zul. Grundfläche 5.700 m <sup>2</sup>	5.700 m <sup>2</sup>	0	0 WE
SO 3 Camping und Wochenendplätze zul. Überschreitung der Grundfläche (5.700 m <sup>2</sup> x 0,5)	2.850 m <sup>2</sup>	0	0 WE
SO 3 Camping und Wochenendplätze (Gesamtgröße 17.262 m <sup>2</sup> ) - sonstige Außenanlagen	8.712 m <sup>2</sup>	1,0	8.712 WE
Straßenverkehrsfläche	348 m <sup>2</sup>	0	0 WE
Grünfläche "Parkanlage"	2.776 m <sup>2</sup>	1,0	2.776 WE
Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft Nr. 5:	910 m <sup>2</sup>	2,2	2.002 WE
Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft Nr. 7:	477 m <sup>2</sup>	2,2	1.049 WE
<b>Summe</b>	<b>21.773 m<sup>2</sup></b>	<b>Restwert</b>	<b>14.539 WE</b>

Ergebnisdarstellung:

Für die Ermittlung des Defizits wird der Eingriffsflächenwert des Soll-Zustandes vom Ist-Zustand abgezogen.

<b>Bilanz:</b>	<b>Ist-Zustand</b>	13.257 WE
	<b>Soll-Zustand</b>	- 14.539 WE
	<b>Defizit</b>	<b>-1.282 WE</b>

Gemäß des vorstehenden Ist-Soll-Vergleichs wird deutlich, dass durch die geplanten Änderungen der bislang zulässige Eingriff in den Naturhaushalt verringert wird und zwar um 1.282 Werteinheiten (negatives Defizit = Wertsteigerung). Die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die künftig zulässigen Nutzungen geringer als die bislang zulässigen Nutzungen.

Ergänzende Erläuterungen:

Für die 5. Änd. B-Plan Nr. 4 setzt die Gemeinde Wilsum als zulässige Grundfläche im neuen SO3 nur die gemäß der 3. und 4. Änd. B-Plan Nr. 4 zulässige Grundfläche zzgl. der bisherigen Straßenfläche fest (= 3.000 m<sup>2</sup> + 686 m<sup>2</sup> + 2.032 m<sup>2</sup> = 5.718 m<sup>2</sup>), abgerundet auf 5.700 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im neuen SO3. Dies entspricht einem prozentualen Anteil von 33 %.

Die bisher zulässige Versiegelung auf den Parkplatzflächen der 3. und 4. Änd. des B-Plans Nr. 4 von rund 2.535 m<sup>2</sup> (0,7 Versiegelungsgrad x 3.621 m<sup>2</sup>) wird nicht berücksichtigt und wird als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen gewertet.

**6.2 Artenschutz**

Aufgrund der Bestandssituation ergaben sich für die vorliegende Planung keine Hinweise auf einen speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind ergeben, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.



Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

### 6.3 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Änderung werden keine zusätzlichen Immissionen verursacht. Mit erheblichen Immissionen ist im Plangebiet insgesamt nicht zu rechnen.

## 7 Erläuterung der textlichen Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Änderungen innerhalb des Änderungsbereichs ergänzt.

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### A) Die Ziffern 1.2 und 2.2 der bislang geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

1.2 Im Sondergebiet Camping- und Wochenendplätze 3 (SO 3, § 10 BauNVO) sind zulässig:

- Wochenendhäuser als Mobilheime mit einer maximalen Grundfläche von 70 m<sup>2</sup>, wobei bei der Ermittlung der Grundfläche ein überdachter Freisitz bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche oder ein Vorzelt unberücksichtigt bleibt,
- Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, Vorzelte, Zelte und andere bewegliche Unterkünfte,
- Anlagen für die Platzverwaltung,
- Sanitäreanlagen,
- sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §§ 12 u. 14 BauNVO.

2.2 Im SO 3 ist eine maximale Grundfläche von 5.700 m<sup>2</sup> zulässig.

Zu A) Die bisherige Festsetzung Nr. 1.2 wird dahingehend geändert, dass Mobilheime künftig mit einer Grundfläche bis maximal 70 m<sup>2</sup> zulässig sind. Dabei bleibt bei der Ermittlung der Grundfläche ein überdachter Freisitz bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche oder ein Vorzelt unberücksichtigt. Damit wird der heutigen Nachfrage an größeren Mobilheimen bzw. Wochenendhäusern Rechnung getragen.

Die im SO 3 zulässige Grundfläche wird von bislang 3.000 m<sup>2</sup> auf 5.700 m<sup>2</sup> erhöht. Im Vergleich zu der bislang zulässigen Versiegelung durch die nun wegfallenden Straßen- und Parkplatzflächen wird die zulässige Gesamtversiegelung jedoch verringert (siehe hierzu auch Kapitel 6.1).

#### B) Für die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 5 und 7 wird folgendes bestimmt:

##### **Maßnahmentyp 5: Anlage eines naturnahen Eichen-Birkenwaldes**

- Aufforstung eines naturnahen Laubwaldes;
- Pflanzdichte mindestens ein Gehölz pro 2,5 m<sup>2</sup>;
- ausschließliche Verwendung standortheimischer Arten (Stiel-Eiche, Sand-Birke, Eberesche, Schlehe, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Besenginster und Hundsrose), soweit verfügbar Verwendung geeigneter forstlicher Herkunftsgebiete;
- Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig;
- keine Neuanlage von Wegen.

##### **Maßnahmentyp 7: Erhalt und Entwicklung eines naturnahen Waldmantels**

- Erhalt vorhandener Laubholzbestände, Entfernung von Nadelholz sowie standortfremder Bestockung;
- für künftige Anpflanzungen ausschließliche Verwendung standortheimischer Arten (Stiel-Eiche, Sand-Birke, Eberesche, Schlehe, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Besenginster und Hundsrose), soweit verfügbar Verwendung geeigneter forstlicher Herkunftsgebiete;
- Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Zu B) Aus Gründen der Planklarheit und zur Sicherstellung des bereits mit der 3. und 4. Änderung des B-Plans Nr. 4 verfolgten Grün- und Ausgleichsflächenkonzeptes werden die

an das SO 3 grenzenden Grünflächen sowie die Flächen für Natur und Landschaft (Maßnahmentyp 5 u. 7) in den vorliegenden Änderungsbereich übernommen.

**C) Die sonstigen Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplanes werden unverändert beibehalten.**

Zu C) Mit dieser Festsetzung wird klargestellt, dass die sonstigen Festsetzungen des geltenden B-Plans weiterhin unverändert gelten.

## 8 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist voll erschlossen. Zusätzliche öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden aufgrund der Änderung nicht erforderlich.

## 9 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Der Mengenbedarf und die entsprechenden technischen Vorkehrungen sollen rechtzeitig im Einvernehmen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Grafschaft Bentheim, dem Ortsbrandmeister und dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Niedergrafschaft“ abgestimmt werden.

Durch die im Erholungspark liegende Wasserfläche ist eine ganzjährig nutzbare unabhängige Löschwasserentnahmestelle vorhanden.

## 10 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen-, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/20576615 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 11 Flächenbilanz

SO 3 Camping und Wochenendplätze	17.262 m <sup>2</sup>	79,5 %
Straßenverkehrsfläche	348 m <sup>2</sup>	1,5 %
Grünfläche „Parkanlage“	2.776 m <sup>2</sup>	13,0 %
Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft Nr. 5	910 m <sup>2</sup>	4,0 %
Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft Nr. 7	477 m <sup>2</sup>	2,0 %
<b>Summe</b>	<b>21.773 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 12 Erschließungskosten und Finanzierung

Neue öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden durch die vorliegende Änderung nicht erforderlich. Dementsprechend fallen für die Gemeinde auch keine Erschließungskosten an.

## 13 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

**14 Auslegungsvermerk**

Das Auslegungsexemplar der Begründung hat zusammen mit dem Auslegungsexemplar der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Wilsum, den .....

.....  
Bürgermeister