

Gemeinde SURWOLD

Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7, Teil II

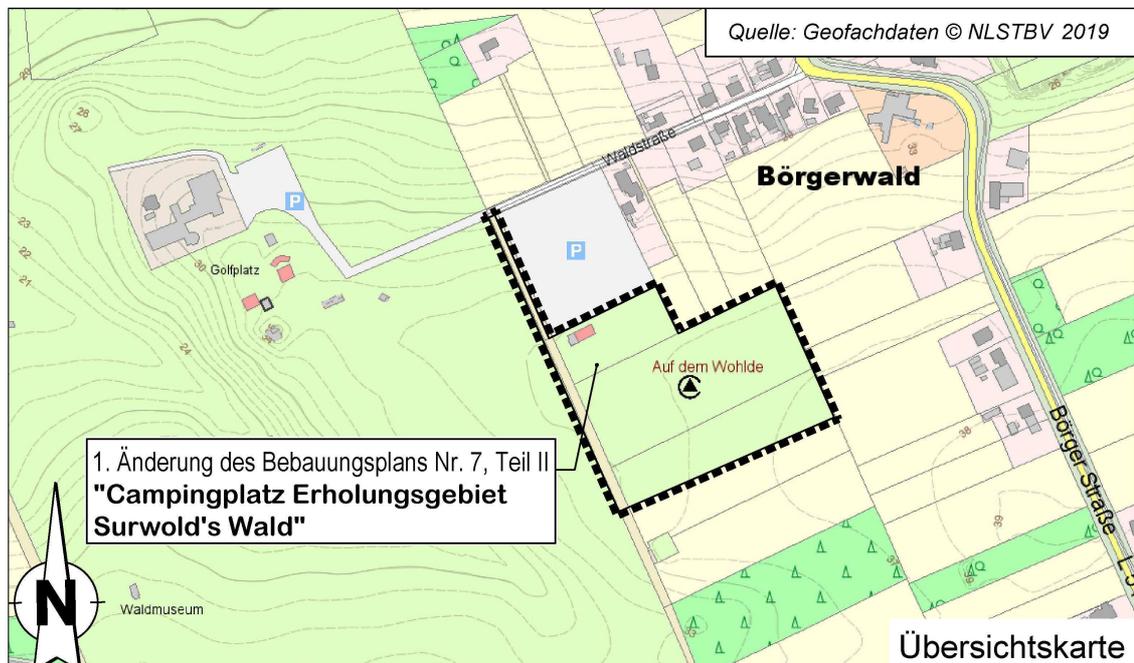
(gem. § 13a BauGB –Bebauungsplan der Innenentwicklung-)

" Campingplatz

Erholungsgebiet Surwold's Wald "

- A B S C H R I F T -

Begründung



Datum: 26.10.2021

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 mail@ing-buero-grote.de



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04965 / 91 31 0 Telefax: 04965 / 91 31 99 [E-Mail: info@surwold.de](mailto:info@surwold.de)

Gemeinde Surwold

Hauptstr. 87 26903 Surwold

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	<u>Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung</u>	4
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	4
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	6
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
1.5	Planung	9
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	9
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	9
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	9
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	10
1.5.3	Sonstige Erschließung	10
1.5.4	Versorgungsleitungen	11
1.5.5	Immissionsschutz	11
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	11
1.5.7	Altlasten/Kampfmittel	11
1.5.8	Naturschutzfachliche Betrachtung	12
1.5.8.1	Allgemeines	12
1.5.8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
1.5.8.2.1	Schutzgut Mensch	12
1.5.8.2.2	Schutzgut Boden	12
1.5.8.2.3	Schutzgut Wasser	12
1.5.8.2.4	Schutzgut Luft und Klima	13
1.5.8.2.5	Schutzgut Landschaft	13
1.5.8.2.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
1.5.8.2.7	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung	13
1.5.8.3	Beschreibung der vorgesehenen Ausgleichmaßnahmen	14
1.5.8.4	Artenschutz	14
1.5.9	Denkmalschutz/Bodenfunde	15
1.5.10	Ausstattung und Betrieb des Campingplatzes	15
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise	15
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	15
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	17
1.6.4	Textliche Festsetzungen	17
1.6.5	Ökologische Festsetzungen	19
1.6.6	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)	20
1.6.7	Hinweise	20
1.7	Durchführung der Planung und Kosten	23
1.8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	23
Teil 2	<u>Abwägung und Verfahren</u>	24
2.1	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	24
2.1.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	24
2.1.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden	24
2.2	Abwägungsergebnis	24

2.3	Verfahren	24
2.4	Planersteller	25
2.5	Anlagen	

Anlage A: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Planungsanlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7, Teil II „Campingplatz Erholungsgebiet Surwold's Wald“ sind die Planungen der Platzbetreiber zukünftig auch Stellplätze für Mobilheime vorhalten zu können. Hierzu ist eine Änderung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet erforderlich. Bisher waren nur Stellplätze für Wohnwagen, motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile, Motorcaravane etc.) sowie Zelte auf dem Platz zulässig.

Ziel der Planungen ist es die baurechtlichen Voraussetzungen für die zusätzliche Aufstellung von Wohnmobilheimen zur Ergänzung des ganzjährigen Angebotes an Unterkünften auf dem Platz zu schaffen.

Bezüglich der Nutzung und des Aufenthaltes im Platzbereich erfolgt durch die Gemeinde Surwold nachfolgende Regelung:

„Das Gebiet dient der Erholung bzw. dem „Freizeitwohnen“ in Zelten, Campingwagen, Wohnmobilen sowie in Mobilheimen. Ein dauerhaftes Wohnen; d.h. ein Aufenthalt über einen längeren, ununterbrochenen Zeitraum ist unzulässig. Ein dauerhaftes Wohnen, wird unabhängig davon, ob der Campingplatzbetreiber hiervon Kenntnis hat, in jedem Fall in dem Augenblick begründet, in dem eine einwohnerrechtliche Meldung als Erst- oder Zweitwohnsitz auf dem Campingplatz bei der Gemeinde Surwold erfolgt oder aber der Lebensmittelpunkt – wenn auch vorübergehend – auf dem Campingplatz gewählt wird.“

Ein Wohnmobilheim ist eine transportable Wohneinheit bis in der Regel 40 m² Größe, deren Inneneinrichtung mit der einer Wohnung vergleichbar ist und einen deutlich höheren Komfort als ein Wohnwagen ermöglicht. Ein Mobilheim besitzt kein fahrtaugliches Fahrgestell sondern nur eine ganz einfache Achse und kann nur von einem speziellen Fahrzeug langsam bewegt werden. Über längere Strecken wird ein Mobilheim auf einem Tieflader transportiert. Hierbei handelt es sich um eine bauliche Anlage welche auf ausgewiesenen Campingplätzen nicht zulässig ist.

Die Betreiber de Campingplatzes möchten nun zur wirtschaftlichen Absicherung und aufgrund der veränderten Bedürfnisse der „Camper“ zusätzliche ortsfeste Unterkünfte auf dem Platz einrichten bzw. einrichten lassen.

Das Bauleitplanverfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB geführt werden.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich um eine Nutzungsanpassung in einem Bestandsgebiet handelt.

Die im Geltungsbereich festgesetzte Sondergebietsfläche umfasst ca. 16.000 m² sodass sichergestellt ist, dass die vorhandene Grundfläche weniger als die im § 13a BauGB aufgeführte zul. Grundfläche von 20.000 m² beträgt.

Die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung und den damit verbundenen Angaben wird deshalb abgesehen.

Weiterhin finden sich keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Bedingungen des § 13a BauGB	Bewertung
Abs. 1 Nr. 1-2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	Nein
- die Nachverdichtung	Nein
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	Ja
Größe der Grundfläche (gem. § 19 (2) BauNVO)	
Nr. 1: weniger als 20.000 m ²	Ja
Nr. 2: 20.000 m ² < 70.000 m ² ; überschlägige Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB; Vorprüfung Einzelfall; Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) Satz 4 BauGB;	Nein
Begründet der Bebauungsplan Vorhaben die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen	Nein
Sind die Schutzgüter der in § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe b BauGB betroffen	Nein
Bestehen bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG	Nein
Abs. 2 Nr.1 -4 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	Nein
Dient der Bebauungsplan bzw. trägt der Bebauungsplan Rechnung: - für Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	Ja

- zur Versorgung von Wohnraum - zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen	
Wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt	Nein

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, Teil II "Campingplatz Surwold's Wald" liegt im OT Börgerwald und somit im südlichen Gemeindeteil der Gemeinde Surwold.

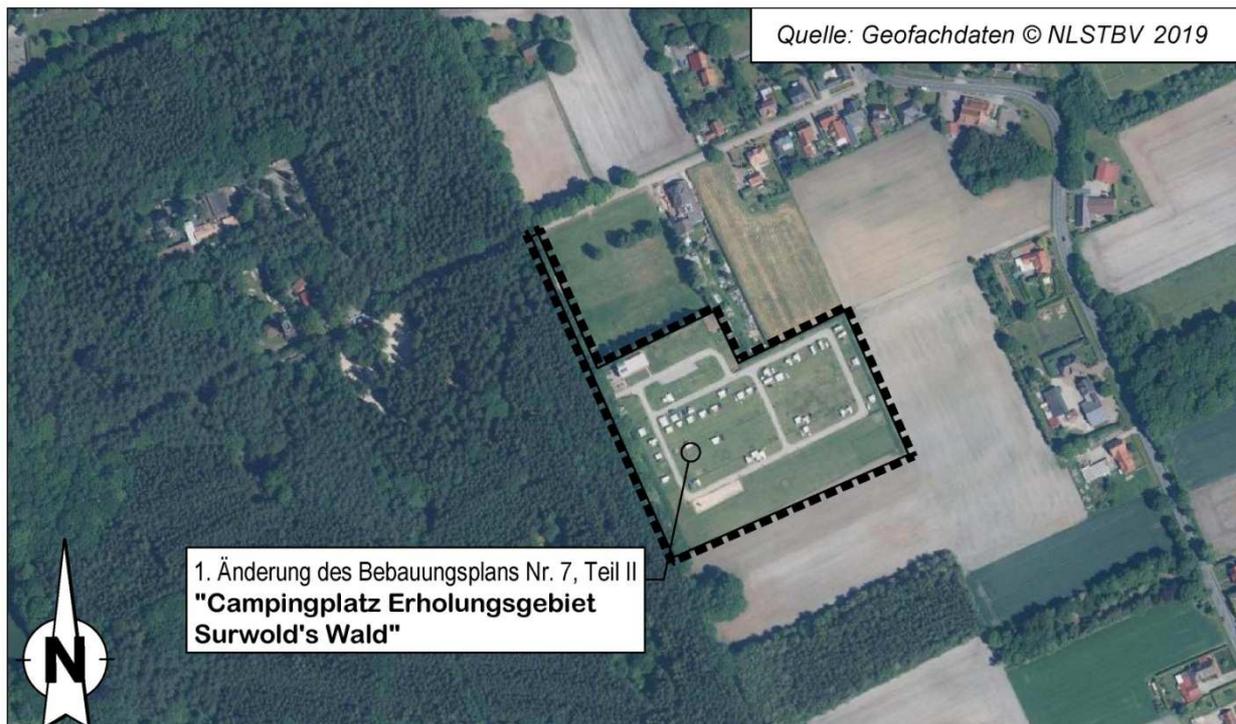


Abbildung 1: Lage im Raum

Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum des Campingplatzbetreibers.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst:

- ❖ Flächen für Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 (1) BauNVO
- ❖ Private Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- ❖ Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB
- ❖ Grünfläche –Zeltplatz- gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Der Änderungsbereich Teil I und II mit einer Größe von ca. 3,04 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, Teil II "Campingplatz Surwold's Wald" und ist als Sonderbiet –Campingplatz gem. § 10 (1) BauNVO mit den zugehörigen privaten Verkehrsflächen sowie Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (88. Ä FNP) der SG Nordhümming ist der Bereich als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.



Abbildung 2: rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 7

Der Änderungsbereich wird zurzeit als Stellplatzfläche für Wohnwagen-/Wohnmobile genutzt und ist mit Scherrasen befestigt. Die Verkehrsflächen sind mit einem wassergebundenen Schotterbelag befestigt (s. Abb. 1).

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung

gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Das derzeit gültige Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen stammt aus dem Jahr 2008.

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt.

Das Plangebiet liegt gemäß den Darstellungen den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2010) für den Landkreis Emsland 2010 Vorranggebiet für die Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung (RROP 2010, 3.10. 04). Diese Gebiete sind so zu sichern, dass sie durch den ÖPNV gut erreichbar sind.

Dem Standort Surwold/Börgerwald wurde im RROP 2010 die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen (RROP 2010, 2.1. 05).

An den Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sollen die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot gesichert und erweitert werden.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes –Campingplatz- gem. § 10 (1) BauNVO, inklusive der vorliegenden Änderung, kommt die Gemeinde Surwold den Vorgaben und Darstellungen des RROP 2010 nach.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Überplanung eines durch einen Bebauungsplan strukturierten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird und eine Überplanung freier Landschaftsräume nicht erforderlich ist.

Somit wird den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden gem. § 8 (2) BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (88. Ä FNP) der SG Nordhümmling entwickelt.

Die Festsetzung eines Sondergebietes –Campingplatz- gem. § 10 (1) BauNVO, inklusive der vorliegenden Änderung, steht entsprechend den vorgenannten Vorgaben im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010 sowie den Zielsetzungen des Landkreises Emsland, der SG Nordhümmling und der Gemeinde Surwold.

Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass übergeordnete Planungen der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt wie im Ursprungsplan festgesetzt über eine private Zufahrt mit Anschluss an die Waldstraße.

Die innere Erschließung erfolgt über ein bestehendes internes Wegenetz gem. § 4 der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO).



Abbildung 3: Lageplan mit Erschließung

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den Stellplätzen und Verkehrsflächen erfolgt über eine örtliche Versickerung.

Die Form der Oberflächenentwässerung wird bereits im bestehenden Campingplatzbereich angewandt.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Der Campingplatz ist an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Gemeinde Surwold angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

Die Kosten für die Beseitigung des Abwassers werden vom Platzbetreiber getragen und entsprechend der Abwassersatzung von der Gemeinde Surwold in Rechnung gestellt.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Die verkehrliche Erschließung ist so vorhanden, dass Müllfahrzeuge das Plangebiet anfahren können.

Der Abfall wird intern im Campingplatzgebiet gesammelt und an Sammelstellen für Abfall (z.B. im Eingangsbereich), gem. CPI-Woch-VO, bereitgestellt. Durch die verkehrliche Erschließung ist es gewährleistet, dass die Müllfahrzeuge die Sammelstelle anfahren können.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Der Campingplatz ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom bzw. eines anderen Anbieters angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Eventuell bauliche Maßnahmen werden rechtzeitig (mindestens drei Monate) vor Baubeginn mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Versorgungsträger werden vor Ort eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen.

U.a. werden die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt berücksichtigt:

Im Zusammenhang mit dem Campingplatz ist der § 6 der CPI-Woch-VO zu berücksichtigen. Nach Absatz 1 sind für Camping- und Wochenendhausplätze geeignete Löschwasserentnahmestellen, deren Entfernung zu jedem Standplatz nicht mehr als 200 m beträgt, vorzusehen. Dies wird durch das vorh. Trinkwassernetz sicher gestellt.

Des Weiteren müssen durch 5 m breite Brandgassen einzelne Abschnitte gebildet werden. Jeder Standplatz muss an einer Brandgasse liegen. Dies wird durch die innere Erschließung erreicht. Darüber hinaus ist nach jeweils höchstens 10 Standplätzen eine weitere Brandgasse vorzusehen (§ 6 Abs. 2 CPI-Woch-VO). Nach § 6 Abs. 3 Nr. 1 sind mindestens zwei Feuerlöscher mit je 12 kg Löschmittelinhalt

vorzuhalten. Die Feuerlöscher müssen fahrbar montiert, jederzeit zugänglich und für die Brandklassen A, B und C geeignet sein.

Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen zusätzlichen Anlagen werden rechtzeitig in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt bzw. sind bereits vorhanden.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Baumaßnahmen zu beachten.

1.5.5 Immissionsschutz

Immissionsrechtliche Belange (Geruch, Lärm) sind bei der Planung nicht einzustellen.

Vom Plangebiet sind für die umliegende schützenswerte Bebauung keine nachteiligen Emissionen zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.

Ansprüche hieraus können seitens der Betreiber und Nutzer des Campingplatzes nicht gestellt werden.

Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Planbereiches befinden sich im Eigentum der Campingplatzbetreibers.

1.5.7 Altlasten/Kampfmittel

Altablagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Gemeinde nicht bekannt.

1.5.8 Naturschutzfachliche Betrachtung

1.5.8.1 Allgemeines

Bei der Planung handelt es sich um eine Anpassung der Festsetzungen in einem Bestandsgebiet. Im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang werden derzeit keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, so dass die Planung mit weniger als 20.000 qm Grundfläche im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß Abs. 2 Nr. 4 in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vor diesem Hintergrund ist eine Kompensation des Eingriffs nicht erforderlich.

Da aber im Zuge der Planungen eine im Ursprungsplan als Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB durch die Erweiterung der zulässigen Sondergebietsflächen SO₁ überplant wird, erfolgt ein Eingriff in die Natur und Landschaft.

Aus dem vorgenannten Grund wird der Eingriff nachfolgend bewertet, bilanziert und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden benannt und verbindlich festgesetzt.

1.5.8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.5.8.2.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 keine erheblichen Veränderungen. Die zulässigen bzw. festgesetzten Werte bleiben von der Planung unberührt. Die bestehenden Gutachten behalten ihre Gültigkeit.

1.5.8.2.2 Schutzgut Boden

Es erfolgt eine Erhöhung der Flächenversiegelung auf einer Fläche von ca. 315 m². Durch die zusätzliche Kompensation in Form von 2 Hochstämmen kann die zusätzliche Versiegelung kompensiert werden.

1.5.8.2.3 Schutzgut Wasser

Durch die Erhöhung der Flächenversiegelung um ca. 315 m² reduziert sich die Versickerungsfläche. Das unbelastete Oberflächenwasser kann weiterhin im verbleibenden Bereich in den Untergrund abgeleitet werden.

Die multifunktionale Wirkung der zusätzlichen Kompensationspflanzung, hier weitere 2 Hochstämmen, bewirkt eine hinreichende Kompensation.

1.5.8.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft und Klima wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 nicht erheblich tangiert. Dennoch sollte aus Gründen des Klimaschutzes, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftig längerer Trockenperioden, möglichst lange unbelastetes Oberflächenwasser im Raum gebunden werden, das heißt den Wasserabfluss auf das notwendige Maß zu beschränken. So ist es möglich, den Landschaftswasserhaushalt in Dürreperioden zu entlasten und die Gewässerstrukturen als Reserven zu nutzen.

Des Weiteren werden die zur Kompensation geplanten 2 hochstämmigen Laubbäume das Mikroklima positiv beeinflussen (Verdunstungskälte, Schatten etc.).

1.5.8.2.5 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Luft und Klima wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 nicht erheblich tangiert. Eine Einbindung in das Landschaftsbild ist weiterhin herauszustellen.

1.5.8.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 nicht tangiert.

1.5.8.2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung

Mit der Erhöhung der Versiegelung ergibt sich ein Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Gleichzeitig geht auf einer Fläche von ca. 315 m² Entwicklungspotenzial für die Flora und Fauna verloren.

Dieser Verlust ist erheblich und stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, den es funktionsgerecht zu kompensieren gilt.

Die vorliegende Eingriffsbilanz berücksichtigt insbesondere die Erweiterungsfläche der Sonderbaufläche SO₁. Eingriffsrelevant ist hier die Überplanung der „Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB“.

Tabelle 1: Bilanzierung „Vorher- Nachher“

<u>Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen</u>			
Ist - Bestand - Vorhandener B-Plan			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Bewertung/ m ²	Flächenwert (WE)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (80% versiegelt)	174	0	0
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (20% unversiegelt)	44	1	44
Umgrenzungen v. Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	97	2,5	243
Summe	315	Summe	286
Soll - Bestand Plangebiet			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Bewertung/ m ²	Flächenwert (WE)
Sondergebiet - Verwaltung und Versorgung (60 % versiegelt)	112	0	0
Sondergebiet - Verwaltung und Versorgung (40 % unversiegelt)	74	1	74
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (80 % versiegelt)	103	0	0
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (20 % unversiegelt)	26	1	26
Summe	315	Summe	100
Kompensationsdefizit			-186 WE
Kompensationsdefizit			-186 WE
Kompensationsüberschuss			0 WE
Kompensationsdefizit/-überschuss			-186 WE Defizit

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 286 WE und des Planungswertes von 100 WE geht ein Kompensationsdefizit von 186 WE hervor.

1.5.8.3 Beschreibung der vorgesehenen Ausgleichmaßnahmen

Im Rahmen der Kompensation wird die Gemeinde Surwold dem Platzbetreiber vertraglich zusätzlich zu bereits festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Ursprungsplan, weitere 4 hochstämmige heimische Laubbäume im Bereich des Bebauungsplans Nr. 7 pflanzen und dauerhaft erhalten. Bei einem Ansatz von 2 WE ergibt sich eine erforderliche Kompensationsfläche von 93 m². Als Kompensationsansatz gilt, je angefangener Fläche von 25 m² einen Einzelbaum zu pflanzen, sodass sich ein Kompensationsumfang von vier Einzelbäumen ergibt

Die Kompensation erfolgt in Anlehnung an die im Ursprungsplan festgesetzten Vorgaben zur Umsetzung der Kompensationspflichten. Siehe hierzu auch Ökologische Festsetzung Nr. 1 der vorliegenden Begründung und Planzeichnung.

1.5.8.4 Artenschutz

Die vorliegende 1. Änderung der Bebauungsplans Nr. 7 führt zur Überplanung einer „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Eine Nutzung als Brut- und Nistraum für die heimische Tierwelt (z. B. Stockente usw.) kann nicht ausgeschlossen werden.

Aus Gründen des Artenschutzes sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Entnahme von Sträuchern) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden brütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Brutvögeln unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

1.5.9 Denkmalschutz/Bodenfunde

Der Belang der Denkmalpflege und Archäologie wurde als Hinweis in die Bauleitplanunterlagen eingestellt.

1.5.10 Ausstattung und Betrieb des Campingplatzes

Die Ausstattung des Campingplatzes mit:

- Abfallsammelstellen
- Trinkwasserversorgung
- Waschgelegenheiten
- Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen
- Abortanlagen
- Anlagen für Abwasser und fest Abfallstoffe
- Beleuchtung
- Sonstige Einrichtungen

erfolgt nach den Bestimmungen der CPI-Woch-VO, teilweise wird aber aufgrund eines höheren Qualitätsanspruches über diese Mindestanforderungen hinausgegangen. Grundlegende Einrichtungen sind bereits auf dem vorhandenen Campingplatz vorhanden und werden bedarfsgemäß ergänzt.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

In der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Nordhümmling ist das Plangebiet als „Sonderbaufläche“ (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Plangebiet folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO; dieses Gebiet dient der Unterbringung eines Campingplatzes.

- Campingplätze sind Plätze, die während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum Aufstellen und zum vorübergehenden Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Als Wohnwagen gelten nur Wohnanhänger, Klappanhänger und motorisierte Wohnfahrzeuge, die jederzeit ortsveränderlich und so beschaffen sind, dass sie jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können.

Für Teilflächen wurde darüber hinaus festgesetzt, dass Anlagen und Einrichtungen die der Eigenart des Gebietes entsprechen, zulässig sind.

Im Einzelnen ergibt sich folgende Gliederung.

1. Stellflächen für Camping (SO_{Camp}), diese Stellflächen mit einer Größe von min. 70 m², dienen der Unterbringung von z.B. Wohnwagen und Wohnmobilen (gem. CPI-Woch-VO).
2. Zeltplatz (gem. CPI-Woch-VO), dieser dient dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Zelten.
3. Verwaltung und Versorgung ($SO_{1_{Verwaltung\ und\ Versorgung}}$), dieser Bereich dient der Herstellung von Gebäuden und Anlagen zur Aufnahme von sanitären Einrichtungen, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Aufenthaltsräume, Freizeiteinrichtungen, Gastronomie, Empfang/Rezeption, Wohnungen für Betriebspersonal und Hausmeister o.ä.
4. Stellplatz Wohnmobilheime mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² ($SO_{2_{Mobilheime}}$)
5. Stellplatz Wohnmobilheime mit einer maximalen Grundfläche von 40 m² ($SO_{3_{Mobilheime}}$)

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Stellflächen SO_{Camp} ist eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich, da diese nicht von genehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen überbaut werden.

Entsprechend der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) ist zu beachten, dass nach § 5 die Standplätze mindestens 70 m² groß und dauerhaft gekennzeichnet sein müssen. Nach Ziff. 8 des Anhangs zu § 60 NBauO dürfen auf Campingplätzen Wohnwagen, Zelte sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, ohne Baugenehmigung errichtet, geändert, abgebrochen oder beseitigt werden.

Für den Teilbereich $SO_{1_{Verwaltung\ und\ Versorgung}}$ wurde entsprechend dem Bedarf und der voraussichtlichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRz) von 0,6, eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sollen somit eine maßvolle Einbindung bzw. Unterordnung der neuen Baukörper gegenüber der umgebenden Nutzung sichern.

Für den Teilbereich SO 2_{Mobilheime} wird eine Mindestgröße des Stellplatzes von 150 m² und eine maximale Grundfläche für die Mobilheime von 50 m² und eine zusätzlichen Freisitzfläche von 15 m². Diese ist bei der Ermittlung der Grundfläche der Mobilheime nicht hinzuzurechnen.

Für den Teilbereich SO 3_{Mobilheime} wird eine Mindestgröße des Stellplatzes von 150 m² und eine maximale Grundfläche für die Mobilheime von 40 m² und eine zusätzlichen Freisitzfläche von 10 m². Diese ist bei der Ermittlung der Grundfläche der Mobilheime nicht hinzuzurechnen.

Durch die komprimierten Festsetzungen möchte die Gemeinde dem Ziel des Campingplatzes Rechnung tragen, dass es sich hierbei um einen zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zwecke der Erholung handelt. Zudem kann gewährleistet werden, dass der Platz nicht von einer unzumutbaren Dichte geprägt wird.

Den Charme eines Campingplatzes macht unter anderem auch die Möglichkeit aus, sich viel im Freien aufzuhalten. Daher ist die Schaffung von privaten Freisitzen/Terrassen oder überdachten Vorzelten auch für die Qualität des Platzes maßgebend.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für den überbaubaren Teilbereich SO 1_{Verwaltung und Versorgung} ist die offene Bauweise zulässig. Es sind dort Gebäude mit Grenzabstand als Einzelhäuser zulässig

Die erforderlichen Abstände auf den Stellplätzen werden durch die Bestimmungen der CPI-Woch-VO bzw. des Brandschutzes geregelt.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

1. **Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Das Baugebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient (SO), festgesetzt.

Das Gebiet dient der Erholung bzw. dem „Freizeitwohnen“ in Zelten, Campingwagen, Wohnmobilen sowie in Mobilheimen. Ein dauerhaftes Wohnen; d.h. ein Aufenthalt über einen längeren, ununterbrochenen Zeitraum ist unzulässig.

Ein dauerhaftes Wohnen, wird unabhängig davon, ob der Campingplatzbetreiber hiervon Kenntnis hat, in jedem Fall in dem Augenblick begründet, in dem eine einwohnerrechtliche Meldung als Erst- oder Zweitwohnsitz auf dem Campingplatz bei der Gemeinde Surwold erfolgt oder aber der Lebensmittelpunkt – wenn auch vorübergehend – auf dem Campingplatz gewählt wird.

Mobilheime

Mobilheime sind transportable Wohneinheiten, die für eine saisonale oder vorübergehende Urlaubsnutzung bestimmt und nicht dauerhaft mit dem Boden verbunden sind.

Zulässig sind gemäß § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO:

SO_{Camp}:

Zulässig sind:

- Standplätze zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zeltens und des dazugehörigen Kraftfahrzeuges.
Ein Standplatz muss mindestens 70m² groß sein und muss unversiegelt ausgebildet werden.
Als Wohnwagen gelten motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile, Motorcaravans), Wohnanhänger (Caravans) und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind

SO 1_{Verwaltung und Versorgung}:

Zulässig sind:

- Zulässig ist ein Versorgungs-Verwaltungsgebäude in massiver Bauweise mit den zugehörigen Einrichtungen und Anlagen:
 - für sanitäre Einrichtungen,
 - Kiosk,
 - Aufenthaltsräume,
 - Freizeiteinrichtungen (z.B. Tischfußball, Tischtennis o.ä.),
 - Imbiss,
 - Empfang/Rezeption,
 - 1 Wohnung für Betriebspersonal oder Hausmeister o.ä.

SO 2_{Mobilheime}:

Zulässig sind:

- Standplatz zum Aufstellen eines Mobilheimes mit einer Grundfläche von maximal 40 m² und einer maximalen Bauhöhe von 3,20 m; Größe des Standplatzes min. 150 m²
- zulässiger überdachter Freisitz bzw. Wintergarten max. 15 m²
- Gerätehütte/Lagerschuppen (max. 5 m² Grundfläche)
- Zaunanlage mit maximal Bauhöhe von 1,80 m über GOK
- pro Standplatz ein unbefestigter Stellplatz für Pkw

Nicht zulässig sind:

- ❖ Feste Saunagebäude, Garten-/Partyhütte, Anlagen für die Tierhaltung
- ❖ Garagen, Carports

SO 3_{Mobilheime}:

Zulässig sind:

- Standplätze zum Aufstellen eines Mobilheimes mit einer Grundfläche von maximal 40 m² und einer maximalen Bauhöhe von 3,20 m ; Größe des Standplatzes min. 150 m²
- zulässiger überdachter Freisitz max. 10 m²
- Gerätehütte/Lagerschuppen (max. 5 m² Grundfläche)
- Zaunanlage mit maximal Bauhöhe von 1,20 m über GOK
- pro Standplatz ein unbefestigter Stellplatz für Pkw

Es gelten die Bestimmungen des § 1 (2) der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO).

Nicht zulässig sind:

- ❖ Anbauten oder Wintergärten
- ❖ Garagen, Carports
- ❖ Anlagen für die Tierhaltung

2. **Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Die Verkehrsflächen sind entsprechend Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
Die Verkehrsflächen im Plangebiet wurden in einer Breite von 5,50 m bis 6,00 m festgesetzt.
Sie entsprechen damit der geforderten Mindestbreite für Zufahrten und innere Fahrwege auf Campingplätzen, entsprechend der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze (CPI-Woch-VO)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

3. **Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe im SO₁ wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.

Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße.

4. **Sockelhöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss im SO₁ darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße hinausgehen.

1.6.5 **Ökologische Festsetzungen**

1. **Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**

(gem. § 9 Abs.1a BauGB und § 9 Abs.1 Nr. 25 i.V.m. § 1a BauGB)

- **Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (A1):**

Kompensationsmaßnahme A1

Auf der Fläche „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ erfolgt eine standortgerechte Bepflanzung (HPG, 4.600 m²).

Als Gehölze werden nachfolgende Arten verwendet (neben weiteren Arten der pot. nat. Vegetation):

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Stieleiche	(Quercus robur)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Ohrweide	(Salix aurita)
Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Kirschlorbeer	(Prunus laurocerasus)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)

Pflanzschemata

Reihenabstand: 1 m, Abstand in der Reihe: 1 m (Diagonalverband).

Es erfolgt mindestens eine 3-reihige Bepflanzung.

1.6.6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken und Stellplätzen**

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der befestigten Außenflächen im Campingplatzbereich muss im Geltungsbereich oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. **Dachneigung**

Die Hauptdächer im SO₁ sind vorwiegend als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 25° und maximal 50° auszubilden. Zusätzlich kann aber bis zu 50% der Dachfläche der Hauptgebäude aus architektonischen und gestalterischen Gründen als Flachdach ausgebildet werden.

3. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

1.6.7 Hinweise

a) Denkmalpflege/Bodenfunde

1. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich archäologische Fundstellen. Es ist anzunehmen, dass sich diese auch auf das Plangebiet erstrecken könnten.
2. Jede Baumaßnahme bzw. jeglicher Eingriff in den Boden ist der Unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

3. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich bei Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
4. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: 0160 - 2535436 oder (05931) 6605.

b) Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.

Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

d) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

Von der Landesstraße 51 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

e) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass Plangebiet sich im Interessengebiet militärischer Funk befindet. Es können keine Ersatzansprüche bezüglich daraus resultierender Störwirkungen geltend gemacht werden.

f) Brandschutz

Der Brandschutz auf der Campingplatzfläche wird gem. CPI-Woch-VO erstellt. Ansonsten wird die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für die geplanten Sonderflächen durch die ortsansässige Feuerwehr Surwold gewährleistet.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde errichtet und unterhalten. Die Vorgaben des DVGB-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.

g) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

h) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

i) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

j) Präventionsmaßnahmen bei Tiefbauarbeiten

Bei Tiefbaumaßnahmen im Plangebiet ist auf organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise und auf schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) zu achten.

In diesem Fall ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, zu informieren und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen.

k) Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Entnahme von Sträuchern) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden brütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Brutvögeln unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf

potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

l) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).

Die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) vom 12. April 1984 (Nds. GVBL. S. 438) ist im Zusammenhang mit Lage und Beschaffenheit, Zufahrt / innere Erschließung, Standplätze und Stellplätze, Brandschutz, Trinkwasserversorgung, Wascheinrichtungen, Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen, Abortanlagen, Anlagen für Abwasser und feste Abfallstoffe, Beleuchtung, sonstige Einrichtungen sowie Betriebsvorschriften zu beachten.

m) Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Surwold, Bauamt Zimmer 4, eingesehen werden.

n) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

1.7 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Surwold durchgeführt.

Die Kosten für die Planung und Umsetzung des Vorhabens werden vom Investor getragen.

Einzelheiten regelt ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor.

1.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.1.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Entfällt im Verfahren gemäß § 13a BauGB –Bebauungsplan der Innenverdichtung-

2.1.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden

Im Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Siehe beigefügte Anlage A: Synopsis zum Verfahren gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -

2.2 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Durch die vorliegende Planung erfolgt kein erheblicher Eingriff in die Belange von Natur- und Landschaft sowie des Artenschutzes.

Die durch die Planung bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft können als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der Planung erfolgt oder zulässig bewertet werden. Zum Ausgleich von zusätzlich versiegelten Flächen werden vier

Durch die Überplanung einer Bestandsfläche werden keine zusätzlichen freien Flächen überplant und es wird somit dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt.

2.3 Verfahren

Aufstellungsbeschluss durch den Rat	20.11.2020
Auslegungsbeschluss durch den Rat	20.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	12.05.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	21.05.2021 30.06.2021
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	12.05.2021
Satzungsbeschluss durch den Rat	26.10.2021

Gemeinde Surwold,

-Bürgermeister-

2.4 Planersteller

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Gez. i. A. Moos



Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Surwold vom 26.10.2021 zu Grunde gelegen.

Gemeinde Surwold,

- Bürgermeister -