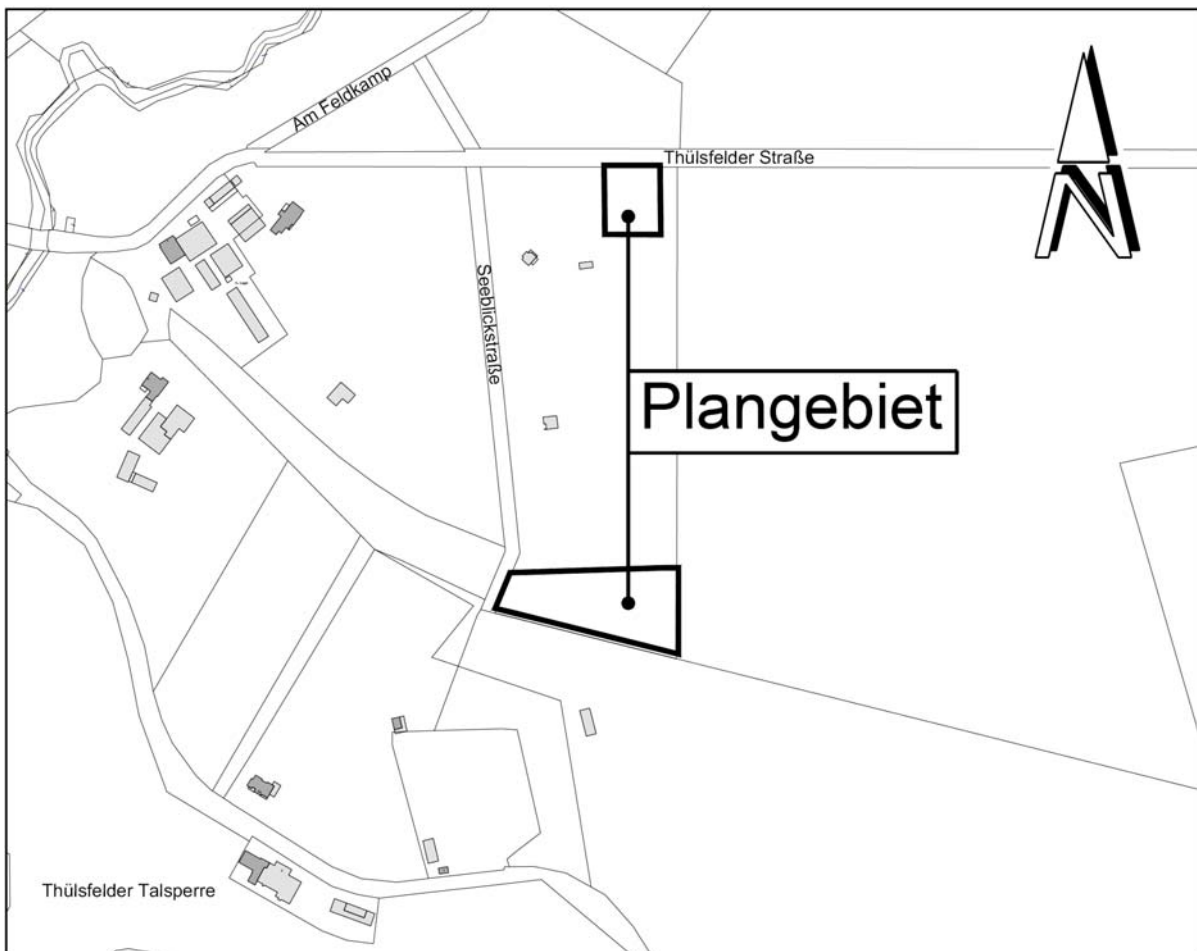




Begründung
mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 198
„Campingplatz Seeblickstraße“
1. Änderung
mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften
(Vorlage Satzungsbeschluss)



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Richard Gertken
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 95100
FAX: 05951 951020
e-mail: r.gertken@bfl-werlte.de

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	5
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 WASSERSCHUTZGEBIET „THÜLSFELDE“	5
2.2 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	5
3 INHALT DES PLANES	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	8
3.4 AUFHEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO	8
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
3.6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	9
3.6.1 Verkehrerschließung	9
3.6.2 Ver- und Entsorgung	9
4 UMWELTBERICHT	10
4.1 EINLEITUNG	10
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts	10
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	11
4.2 BESTANDSAUFNAHME	14
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	14
4.2.1.1 Immissionssituation	14
4.2.1.2 Erholungsfunktion	16
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	16
4.2.2.1 Naturraum	16
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild	16
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten	16
4.2.2.4 Klima / Luft	18
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	18
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	19
4.3 NULLVARIANTE	20
4.4 PROGNOSE	20
4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	20
4.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet	20
4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld	20
4.4.1.3 Erholungsfunktion	21
4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit	21
4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	21
4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild	21
4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser	22
4.4.2.3 Klima / Luft	23
4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften	23
4.4.2.5 Wirkungsgefüge	25
4.4.2.6 Risiken für die Umwelt	26

4.4.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe	26
4.4.4	Wechselwirkungen	26
4.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete	26
4.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften	27
4.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)	27
4.4.6.2	Besonderer Artenschutz	27
4.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes	27
4.5	MAßNAHMEN	28
4.5.1	Immissionsschutzregelungen	28
4.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft	28
4.5.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
4.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen	29
4.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	29
4.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J	30
4.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG)	30
4.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	31
4.8.1	Methodik	31
4.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	31
4.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31
4.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis	32
5	ABWÄGUNGSERGEBNIS	33
6	STÄDTEBAULICHE DATEN	34
7	VERFAHREN	34
8	ANLAGEN	35

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 198, rechtskräftig seit dem 25.06.2010, befindet sich im Ortsteil Thülsfelde der Stadt Friesoythe und umfasst das Flurstück Nr. 174/4, der Flur 40, Gemarkung Friesoythe.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 198 besteht aus den beiden Teilgebieten A und B.

Das Teilgebiet A umfasst eine Teilfläche in einer Größe von 2.000 qm im nordöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Das Teilgebiet B umfasst die südliche Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes in einer Größe von ca. 5.850 qm.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Gebietes ergeben sich aus der Satzung.

1.2 Anlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 198 setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ fest. Das Gebiet sollte für die Nutzung durch mobile Freizeitunterkünfte, wie Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile herangezogen werden. Weiterhin zugelassen wurde ein Gebäude zur Verwaltung und zur Versorgung der Camping-Gäste, Anlagen und Gebäude für sanitäre Einrichtungen und Gästeküchen sowie Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und die Freizeitgestaltung, einschließlich Spielplätzen. Die Planung wurde bereits umgesetzt. Der Campingplatz wird vorrangig von Kurzurlaubern oder Durchreisenden genutzt.

Vom Betreiber wurde nun die Anfrage gestellt, im südlichen Bereich (Teilgebiet B) Ferienwohnungen in Form von Mobilheimen bzw. Kleinhäusern (sog. „Tiny Houses“ oder „Wohnfässer“) errichten zu dürfen, um den sich ändernden Wünschen der Urlauber Rechnung zu tragen. Solche „nicht-mobile“ Freizeitunterkünfte stehen jedoch den bestehenden Festsetzungen entgegen.

Zur wirtschaftlichen Sicherung des Campingplatzes erscheint eine Anpassung des Angebotes notwendig. Aufgrund der durch das neue Angebot zu erwartenden geringeren Verweildauer der Gäste ist der Betrieb im Vergleich zu Dauercampingplätzen zudem mit einem höheren Verwaltungsaufwand verbunden. Hinzu kommen steigende Ansprüche, z.B. hinsichtlich der Check-in/Check-out Zeiten (vor 7 Uhr oder nach 22 Uhr). Daher möchte der Betreiber, auch mit Blick auf den Einstieg der nächsten Generation, im nördlichen Änderungsbereich (Teilgebiet A) eine Betriebsleiterwohnung errichten, um den Kundenbedürfnissen und den Serviceaufgaben besser gerecht werden zu können.

Nach Auffassung der Stadt stellen die geplanten Nutzungen eine sinnvolle Ergänzung bzw. Verbesserung des touristischen Angebotes im Bereich des

Erholungsgebietes „Thülsfelder Talsperre“ dar und sollen durch eine Änderung der Zweckbestimmung bzw. durch eine Anpassung der textlichen Festsetzungen ermöglicht werden.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gem. § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Berücksichtigung der Belange von Freizeit und Erholung durch Ergänzung des Freizeit- und Erholungsangebots für das Gebiet der Thülsfelder Talsperre.
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Wasserschutzgebiet „Thülsfelde“

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Thülsfelde“. Es sind die Belange des Grundwasserschutzes (z.B. bei der Auswahl der Baumaterialien) zu beachten.

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Mit der Planänderung bleibt das Teilgebiet A unverändert Bestandteil des festgesetzten Sondergebietes „Camping“. Das Teilgebiet B soll als Sondergebiet „Ferienwohnungen / Kleinhäuser“ festgesetzt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe sind die Gebiete Teil eines als Sonderbaufläche „Erholung“ dargestellten Bereiches. Diese grundsätzliche Zielsetzung wird durch die vorliegende Planung nicht geändert. Die Teilgebiete bleiben Bestandteil eines Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO, welches der Erholung dient.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 198 setzt in seinem Geltungsbereich ein Sondergebiet „Camping“ fest. Wie beschrieben, sollte das Gebiet für die Nutzung mobiler Freizeitunterkünfte, wie Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile herangezogen werden. Diese Planung wurde im Wesentlichen umgesetzt. Das Gebiet stellt sich entsprechend in weiten Teilen als Rasenfläche mit entsprechenden Standplätzen dar, welche von gepflasterten Wegeflächen unterbrochen werden. Im zentralen Bereich wurde ein Spielplatz angelegt und mit

einem Verwaltungs- sowie weiteren Servicegebäuden wurde in geringem Umfang eine Bebauung realisiert. Das Gebiet ist zu den umgebenden Flächen fast vollständig durch Gehölzstreifen eingefasst.

Das am nordöstlichen Rand des Ursprungsplanes gelegene Teilgebiet A umfasst Teile der Rasenfläche, welche nach Norden zur angrenzend verlaufenden Thülsfelder Straße und nach Osten zum dort verlaufenden „Petersfelder Graben“ ebenfalls von Gehölzen eingefasst ist. Östlich des Grabens und nördlich der Straße schließen sich weitere Gehölzflächen an.

Das Teilgebiet B umfasst die südliche Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes. Der überwiegende Teil des Gebietes stellt sich ebenfalls als Rasenfläche dar, welche im Westen, Süden und Osten von Gehölzen umgeben ist. Am Westrand der Rasenfläche verläuft ein unbefestigter Weg vom Campingplatz zur südlich des Plangebietes verlaufenden Wegeparzelle. Dieser Weg mündet unmittelbar südwestlich in die Seeblickstraße ein, welche westlich des Campingplatzes verläuft und diesen erschließt. Westlich der Straße und im weiteren Verlauf auch östlich der Straße schließen sich weitere Campingplätze an.

Unmittelbar östlich des Bebauungsplanes Nr. 198 grenzt der Bebauungsplan Nr. 211 an, welcher ein Sondergebiet „Adventure-Golfplatz“ ausweist. Hier sollten unterschiedliche Golfarten realisiert werden. Die östlich des Teilgebietes A vorhandene Gehölzfläche sollte innerhalb einer privaten Grünfläche erhalten bleiben. Diese Planung wurde jedoch bislang nicht umgesetzt. Außer der Gehölzfläche werden die östlich angrenzenden Flächen bisher noch landwirtschaftlich genutzt.

In ca. 600 m Entfernung verläuft östlich des Plangebietes die Bundesstraße 72.

3 Inhalt des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) „Camping“ (Teilgebiet A)

Wie beschrieben, möchte der Betreiber des Campingplatzes im Bereich des Teilgebietes A ein Betriebsleiterwohnhaus errichten, um den Verwaltungs- und Serviceaufgaben vor Ort besser und angemessen Rechnung tragen zu können.

Nach den bisherigen Festsetzungen war ein Betriebsleiterwohnhaus im Sondergebiet nicht zulässig. Die Festsetzung Nr. 1 des ursprünglichen Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung wird daher dahingehend ergänzt, dass im Teilgebiet A die Errichtung eines der allgemeinen Zweckbestimmung Sondergebiet „Camping“ zugeordneten Wohngebäudes für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig ist.

Sondergebiet (SO) „Ferienhausgebiet“ (Teilgebiet B)

Im Teilgebiet B sollen Ferienwohnungen in Form von Mobilheimen und Kleinhäusern (sog. „Tiny Houses“ oder „Wohnfässer“) das bisher ausschließlich auf mobile Freizeitunterkünfte ausgerichtete Angebot ergänzen.

Da in einem SO-Campingplatz keine Mobilheime oder Kleinhäuser zugelassen werden können, sondern nur vom Benutzer selbst mitgeführte Unterkünfte, wie Zelte, Wohnwagen oder Wohnmobile (d.h. Fahrzeuge die am allgemeinen Straßenverkehr teilnehmen können) zulässig sind, wird für das Teilgebiet B die konkrete Zweckbestimmung geändert und ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ festgesetzt, welches der Unterbringung von Ferienhäusern als Freizeitwohngelage, d.h. als für Erholungszwecke vorübergehend benutzte Unterkunft, dient.

Im Gebiet sollen folgende zweckgebundene Anlagen zulässig sein:

- Ferienhäuser in Mobilheimen bzw. Kleinhäusern mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 55 m²,
- sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, wie befestigte Wege- und Stellplatzflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Informationsanlagen u.ä..

Ein Dauerwohnen soll in den geplanten Ferienhäusern jedoch nicht zulässig sein und wird für das Teilgebiet B daher explizit ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass eine Überbauung und Versiegelung im Sondergebiet durch Gebäude und Anlagen insgesamt nicht mehr als 20 % der Grundstücksfläche betragen darf. Diese Festsetzung bleibt von der vorliegenden Planänderung unberührt, bestehen.

Für mögliche Gebäude wurde die jeweils zulässige Grundfläche konkret festgesetzt. Diese Regelung soll auch für die in den Teilgebieten A und B ergänzend geplanten Nutzungen aufgenommen werden. Im Teilgebiet A soll das durch die Änderung zulässige Wohngebäude eine Grundfläche von maximal 220 m² nicht überschreiten dürfen.

Im Teilgebiet B wird für die Ferienwohnungen / Kleinhäuser die zulässige Grundfläche, wie oben ausgeführt, auf jeweils max. 55 m² begrenzt.

Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass alle Gebäude im Plangebiet mit höchstens einem Vollgeschoss und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m zu errichten sind. Untergeordnete Bauteile i.S. der Niedersächsischen Bauordnung (z.B. Antennen oder Schornsteine) dürfen die maximale Gebäudehöhe jedoch ausnahmsweise überschreiten.

Diese Regelungen sollen für das im Teilgebiet A geplante Wohngebäude Bestand haben. Die im übrigen SO-Camping im Obergeschoss der Gebäude

ausgeschlossenen Aufenthaltsräume werden für das Wohngebäude jedoch zugelassen.

Im Teilgebiet B sollen mit den geplanten Kleinhäusern und „Wohnfässern“ Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit nur geringer Höhe entstehen. Aus diesem Grund wird die zulässige Gebäudehöhe im Teilgebiet B abweichend von der bisherigen Regelung auf max. 5,20 m beschränkt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 198 setzt für das Sondergebiet keine Bauweise fest. Die Baugrenzen wurden mit jeweils 3 m Abstand zu den vorhandenen bzw. geplanten Pflanzstreifen festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen unverändert bestehen bleiben und werden daher durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

3.4 Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 198 wurden örtliche Bauvorschriften formuliert.

Unter Nr.1 wurde lediglich darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt.

Unter Nr. 2 wurde eine Regelung zur Dachgestaltung aufgenommen. Danach ist die Dacheindeckung in den Farbtönen rot-rotbraun auszuführen, wobei die Farbtöne konkret durch RAL-Farben definiert wurden. Weiterhin zulässig sein sollten Ausführungen in Reet oder Glas. Untergeordnete Gebäudeteile gem. § 7 b NBauO (Stand 2003) sowie Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO wurden von dieser Festsetzung ausgenommen, da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

Mit den im Teilgebiet B geplanten „Tiny Houses“ und „Wohnfässern“ sind Gebäude bzw. bauliche Anlagen geplant, die üblicherweise als Holzkonstruktion gefertigt werden und eine nur geringe Größe bzw. Höhe aufweisen.

Zudem ist der Campingplatz zu allen Seiten von Gehölzstreifen eingefasst, sodass die geplanten baulichen Anlagen, auch im Teilgebiet A, in dem mit einem Wohngebäude eine Bebauung in nur geringen Umfang geplant ist, nach außen nur eingeschränkt in Erscheinung treten.

Nach Auffassung der Stadt sind die örtlichen Bauvorschriften für die beiden Teilgebiete daher nicht weiter erforderlich oder sinnvoll und werden mit der vorliegenden Planung für diese Bereiche aufgehoben.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen hatten die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Gebie-

tes in die Umgebung zu gewährleisten. Sie sahen einen Erhalt der am Nord- und Westrand vorhandenen Gehölzstrukturen bzw. der Wallhecke sowie deren Ergänzung, auch an den übrigen Plangebietsgrenzen, vor. Der Gehölzstreifen am Westrand durfte lediglich für den Zufahrtsbereich in einer Breite von 15 m unterbrochen werden. Diese Festsetzungen sollen im Grundsatz bestehen bleiben.

Am Südrand des Teilgebietes B wurde jedoch eine zusätzliche fußläufige Verbindung zur südlich angrenzenden Wegeparzelle mit Anbindung an die Seeblickstraße im Westen geschaffen. Diese Verbindung soll erhalten bleiben, da sie die direkte Verbindung vom Campingplatz zur westlich gelegenen Thülsfelder Talsperre darstellt. Es wird daher nun ergänzend festgesetzt, dass innerhalb der Flächen zum Anpflanzen oder Erhalten von Bäumen und Sträuchern auch am Südrand des Teilgebietes B ein max. 3 m breiter Fuß- und Radweg in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig ist.

Das Teilgebiet A grenzt im Norden an die Thülsfelder Straße an. Das im Gebiet geplante Betriebsleiterwohnhaus soll aus funktionalen Gründen nicht über den Campingplatz erschlossen werden, sondern eine separate Zuwegung auf die unmittelbar nördlich verlaufende Thülsfelder Straße erhalten. Um diese Erschließung zu ermöglichen, soll der Pflanzstreifen entlang der Thülsfelder Straße daher für die Anlage maximal einer Zufahrt in einer Breite von höchstens 6 m unterbrochen werden dürfen.

Im Übrigen bleibt jegliche weitere Versiegelung, Abgrabung oder Aufschüttung, wie auch bislang, im Abstandsbereich von 3 m zu den Flächen zum Anpflanzen oder zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

3.6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.6.1 Verkehrserschließung

Der Campingplatz ist von Westen über die Seeblickstraße erschlossen. Die Straße hat über die Thülsfelder Straße nach Osten Anschluss an die Bundesstraße 72. Der Anschluss des Gebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Die im Teilgebiet B geplanten Nutzungen stellen eine Ergänzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 entstandenen Nutzungen dar und können ebenfalls über die bestehende Zufahrt erschlossen werden.

Das im Teilgebiet A geplante Betriebsleiterwohnhaus soll dagegen nicht über den Campingplatz erschlossen werden, sondern eine separate Zuwegung zur unmittelbar nördlich verlaufende Thülsfelder Straße erhalten.

3.6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Für die ergänzend geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhan-

dene Erschließungsanlagen möglich. Die Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungssituation wird durch die vorliegende Planänderung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 198 nicht wesentlich geändert.

Oberflächenentwässerung

Nach den Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ist das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zu versickern bzw. zu verrieseln. Diese Regelung hat bisher zu keinen Problemen geführt und soll unverändert Bestand haben.

Da sich das Plangebiet unmittelbar westlich der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Thülsfelde“ befindet, sind die Belange des Grundwasserschutzes zu beachten.

Löschwasserversorgung

Die für das Plangebiet erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden, soweit nicht bereits vorhanden, nach den einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 des DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von:

192 cbm pro Stunde (3.200 l/min) bei SO

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 und 3.1 dient die vorliegende Planung der Ausweitung des touristischen Angebotes im Bereich des Erholungsgebietes „Thülsfelder Talsperre“. Im Bereich eines bestehenden Campingplatzes sollen auf einer Teilfläche „nicht-mobile“ Ferienunterkünfte zulässig sein. In einem weiteren Teilbereich soll ergänzend die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses zugelassen werden, um den Kundenbedürfnissen besser gerecht zu werden. Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 3 dargestellt.

Durch die ergänzend geplante Bebauung und deren Nebenanlagen können insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Für die Planung wird jedoch auf bereits als Sondergebiet „Campingplatz“ ausgewiesene Flächen in einer Größe von ca. 7.500 qm zurückgegriffen. Der Versiegelungsgrad durch zweckgebundene bauliche Anlagen wird nicht verändert und bleibt auf max. 20 % der Grundstücksfläche beschränkt.

Die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen sollen fast vollständig erhalten bleiben. Lediglich für die Erschließung wird in nur geringem Umfang in diese Strukturen eingegriffen. Die am Westrand des Teilgebietes B vorhandene Wallhecke bleibt jedoch von der Planänderung unberührt erhalten.

Für das geplante Betriebsleiterwohnhaus wird die maximale Gebäudehöhe auf 9,0 m und für die weiteren baulichen Anlagen auf 5,20 m beschränkt. Das geplante Wohnhaus ist, wie auch die weiteren geplanten Anlagen, durch vorhandene Gehölzanpflanzungen landschaftlich von Anfang an eingebunden. Insgesamt sind daher erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa 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 das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), § 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NAGBNatSchG, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gem. § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im LRP des Landkreises Cloppenburg (1998) ist das Plangebiet selbst nicht besonders dargestellt. Die Fläche nördlich der Thülsfelder Straße ist Bestandteil des landschaftsschutzwürdigen Bereiches „Peterswald-Nord“. Es handelt sich hierbei um ein Gebiet, welches überwiegend mit Nadelgehölzen bestanden ist und in dem außerdem kleine Stillgewässer, Heiden und Magerrasen vorkommen. Dieses große zusammenhängende Waldgebiet besitzt eine große Bedeutung für das Klima und für das Landschaftsbild. Südlich in einiger Entfernung schließt sich das Naturschutzgebiet „Thülsfelder Talsperre“ an.

Die Maßnahmenkarte des LRP trifft keine Aussagen zu möglichen Aufwertungen von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebietes.

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

In der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes der Stadt Friesoythe (1993) sind im Bereich des Plangebietes keine Ziele oder Maßnahmen dargestellt.

Die Aussagen des LP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen wie z.B. Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren,

erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 22. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

4.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Eine Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation erfolgt auch in Kap. 2.3.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 198 ist als Sondergebiet „Campingplatz“ festgesetzt. Es stellt sich entsprechend in weiten Teilen als Rasenfläche mit entsprechenden Standplätzen dar, welche von gepflasterten Wegeflächen unterbrochen werden.

Die vorliegend überplanten Teilflächen im südlichen und nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplanes sind ebenfalls im Wesentlichen als Rasenfläche ausgebildet, welche zu den, den Campingplatz umgebenden Flächen fast vollständig durch Gehölzstreifen eingefasst sind.

4.2.1.1 Immissionssituation

Geruchsimmissionen der Landwirtschaft (Anlage 1)

Westlich und nördlich befinden sich im Umfeld des Plangebietes mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung und eine Biogasanlage. Nördlich befindet sich in ca. 350 m Entfernung zudem eine Kläranlage.

Daher wurde die im Plangebiet zu erwartende Geruchssituation durch den TÜV-Nord auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL, Anhang 7 der TA Luft 2021) geprüft (Nr. 8000679609/121IPG156 vom 8.12.2021, Anlage 1).

Die GIRL enthält für verschiedene Baugebietsarten Richtwerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der GIRL-Richtwert für Gewerbe- und Industriegebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,15) und für Wohn- und Mischgebiete an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10). Im Außenbereich ist das Wohnen mit einem immissionsschutzrechtlich geringeren Schutzanspruch

verbunden. Bei Sondergebieten richtet sich die Schutzbedürftigkeit nach dem konkreten Gebietscharakter.

Nach den Auslegungshinweisen zur GIRL besteht für Campingplätze grundsätzlich kein höherer Schutzanspruch als für die sie umgebende Bebauung, wenn nicht die speziellen Randbedingungen des Einzelfalles entgegenstehen.

Westlich, südwestlich und südlich des Bebauungsplanes Nr. 198 schließen sich weitere Sondergebiete „Camping“, d.h. Gebiete an, die der zeitlich jeweils nur vorübergehenden Nutzung durch Reisemobile, Caravane und Camper dienen. Die weitere im Umfeld vorhandene Bebauung befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 198 wurde für den geplanten Campingplatz daher als Bewertungsmaßstab ein Immissionswert von 15 % (IW= 0,15) als zulässig herangezogen.

Mit der vorliegenden Planänderung soll im **Teilgebiet A** eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Dabei handelt es sich jedoch um eine Betriebsleiterwohnung i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, für die von keinem höheren Schutzanspruch auszugehen geht. Das Gebiet bleibt Bestandteil des Sondergebietes „Camping“.

Das **Teilgebiet B** bleibt mit der geplanten Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ ebenfalls Teil eines Sondergebietes nach § 10 BauNVO. Die geplante Nutzung entspricht dem eines Campingplatzes. Im Gutachten des TÜV-Nord für wird für das Teilgebiet B gleichwohl der für Wohn- und Mischgebiete vorgesehene Immissionswert von 10 % (IW = 0,10) zugrunde gelegt.

Die Ermittlungen ergeben im Teilgebiet A im Bereich des geplanten Betriebsleiterwohnhauses Immissionswerte von 7 % (IW = 0,07). Das Teilgebiet B ist mit Immissionswerten von 3-4 % nur gering mit Geruchsimmissionen belastet (s. Anlage 1). Der für ein allgemeines Wohngebiet zulässige Wert wird in beiden Teilgebieten unterschritten. Daher werden auch die Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Hofstellen durch die vorliegende Planänderung nicht unzulässig eingeschränkt.

Sonstige Immissionen

Mit der Bundesstraße 72 verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ca. 600 m östlich des Plangebietes. Im Plangebiet sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Emittierende gewerbliche Betriebe oder sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

4.2.1.2 Erholungsfunktion

Der Campingplatz liegt im Bereich des Erholungsgebietes „Thülsfelder Tal-sperre“ und hat, wie auch weitere angrenzende Campingplätze, eine hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Durch die vorliegende Planung sollen die Erholungsfunktion und das touristisch genutzte ferienmäßige Wohnen durch weitere Angebote gestärkt werden.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet gehört zur Haupteinheit der **Hunte–Leda–Moorniederung** und zur naturräumlichen Untereinheit der **Garreler Talsandplatten**.

Die Garreler Talsandplatten sind ein fast ebenes, grundwassernahes Talsandgebiet, welches von zahlreichen kleinen, meist flachmoorerfüllten, nach Norden entwässernden Rinnen und Niederungen durchzogen ist. Die Böden sind meist anmoorig und in der Regel stark podsoliert. Die auf den Talsandflächen natürlichen feuchten Stieleichen-Birkenwälder und die Erlenbrücher der Niederungen sind heute bis auf kleine Gehölze von Kulturland abgelöst. Acker und Grünland wechseln entsprechend der Verteilung von Talsandplatten und Niederungen. Stellenweise gibt es eine Neigung zur Nebelbildung. Auf den Mooren besteht eine Spät- und Frühfrostgefahr.

(Quelle: Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)

4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Landschaftsbild des engeren Planungsraumes ist geprägt durch Grünflächen, die als Campingplätze genutzt werden, durch Waldflächen, lineare Gehölzstrukturen und durch großflächige Ackerbereiche.

Die vorliegenden Teilgebiete sind als Teil eines bestehenden Campingplatzes überwiegend als Rasenfläche ausgebildet. Der Campingplatz ist eingezäunt und randlich fast vollständig durch Strauch-Baumhecken zu den umgebenden Nutzungen eingegrünt. Diese Gehölzstrukturen fassen auch das Teilgebiet A am nördlichen und östlichen Rand und das Teilgebiet B am westlichen, südlichen und östlichen Rand ein.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Gemäß § 2 BBodSchG übernimmt der Boden natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes und als Abbau-,

Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus erfüllt er Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie verschiedene Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und als Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000) liegt im Bereich des Plangebietes ein mittlerer Gley-Podsol als Bodentyp vor.

Der Gley-Podsol besitzt ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Nährstoff- und Wasserspeichervermögen, eine geringe bis mittlere Pufferkapazität und ist weniger verdichtungsempfindlich. Er ist beregnungsbedürftig und besitzt eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden. Eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen zeichnet ihn genauso aus, wie auch eine Erosionsgefährdung durch Wind.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de

b) Wasserhaushalt

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlich entstandenen Oberflächengewässer. Östlich des Teilgebietes A verläuft aber ein im Regelprofil ausgebauter Graben, der an seiner Westseite von Gehölzstrukturen begleitet wird.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1: 50.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 150 – 200 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen als „gering“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Beim Schutzgut Wasser ist kein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel unter 200 mm/a liegt.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de

c) Altlasten

Der Stadt liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes oder der Umgebung Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

4.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8,4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16,4°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein mittleres bis hohes Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)

4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1 : 50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen- Buchenwald des Tieflandes entwickeln.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaften kämen Hänge-Birke, Zitter-Pappel, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 2.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 198 festgesetzte Flächen

Die Teilgebiete sind vollständig Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 198 und als Sondergebiet „Campingplatz“ festgesetzt.

Wenngleich mit der Planänderung der Nutzungskatalog ausgeweitet (Teilgebiet A) bzw. die konkrete Zweckbestimmung geändert wird (Teilgebiet B), bleibt die grundsätzliche Festsetzung eines Sondergebietes, welches der Erholung dient, erhalten. Der bisher zulässige Versiegelungsgrad bleibt in den Teilgebieten ebenfalls unverändert. Durch die Planung wird somit keine wesentliche Veränderung für Natur und Landschaft verursacht.

Die randlichen Gehölzstrukturen sind als Flächen zum Anpflanzen oder Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzungen bleiben im Grundsatz bestehen. In geringem Umfang wird jedoch in diese randlich festgesetzten Gehölzflächen eingegriffen.

Fauna (Artenschutz)

Situation im Plangebiet

Da es sich bei den vorliegenden Teilgebieten um festgesetzte Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Camping“ handelt und diese Flächen somit durch mobile Freizeitunterkünfte, wie Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile genutzt werden, sind sie für die Fauna zumindest in den Sommermonaten nicht nutzbar. In den Wintermonaten stellen diese Bereiche als intensiv gepflegte Rasenflächen in unmittelbarer Nähe zu weiteren vorhandenen Campingplätzen nur ein sehr eingeschränktes Aufenthalts- bzw. Rückzugsgebiet dar.

Aufgrund der Lage sowie der hohen Nutzungsintensität dieser Teilgebiete kann davon ausgegangen werden, dass Vorkommen von gefährdeten bzw. besonders schutzwürdigen Tierarten im Geltungsbereich der vorliegenden Planung nicht zu erwarten sind.

Im Bereich der Plangebietsfläche sind bestenfalls nur Arten zu erwarten, deren Entwicklungszyklen an die Dynamik des Lebensraumes angepasst sind. Neben mikroklimatischen Verhältnissen spielen auch die Störeffekte eine wichtige Rolle.

Die intensiv gepflegten Rasenflächen der Teilgebiete, die Nutzung durch Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile sowie die unmittelbar angrenzenden Campingplatzflächen machen die Teilgebietsflächen selbst für sogenannte Allerweltsarten zu einem Habitat mit stark eingeschränkter Eignung. Die Flächen besitzen für die Fauna des Gebietes so gut wie keine Bedeutung.

Potenziell hier vorkommende Allerweltsarten können problemlos auf gleichartige Freiflächen ausweichen, die in unmittelbarer Nähe vorhanden sind, sodass ein Fortbestand der lokalen Population im derzeitigen Erhaltungszustand gegeben ist.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben bis auf kleine Ausnahmen vollständig erhalten, sodass auch die Artengruppen der gehölzbewohnenden Vogelarten und der Fledermäuse vom Vorhaben nicht betroffen sind.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Stadt sind innerhalb des Plangebietes keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt. Es sind keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

4.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Nutzung als Campingplatz im Plangebiet fortgeführt.

4.4 Prognose

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase)

4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch das geplante Baugebiet in der Nachbarschaft, d.h. insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen, zu erwarten sind und den Auswirkungen, die durch vorhandene Immissionen auf die geplante Nutzung einwirken. Von Belang sind dabei, bezogen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die Wohn- und Arbeits- sowie die Erholungsfunktionen.

4.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 4.2.1.2 stellt sich das Plangebiet als nicht erheblich immissionsbelastet (z.B. Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht und Wärme) dar, sodass Schutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht erforderlich sind.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind von den künftigen Nutzern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

Während der Bauphase ist insbesondere im Teilgebiet A mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung von Baugebieten bzw. von Baumaßnahmen. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen“ (August 1970) zu beachten.

Betriebsphase

Optisches Erscheinungsbild

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen auch optische Auswirkungen. Im Teilgebiet A bleibt jedoch die auch bisher zulässige

maximale Gebäudehöhe unverändert auf 9 m begrenzt. Im Teilgebiet B sollen nur Gebäude bzw. Anlagen mit geringer Höhe entstehen. Für dieses Teilgebiet wird die zulässige Höhe auf 5,20 m reduziert.

Der Campingplatz ist zudem fast vollständig durch vorhandene Gehölze eingegrünt, welche auch die geplanten Gebäude und Anlagen von Anfang an landschaftlich einbinden. Dadurch sind erhebliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

4.4.1.3 Erholungsfunktion

Wie beschrieben, haben die Teilgebiete als Teil eines Campingplatzes im Bereich des Erholungsgebietes „Thülsfelder Talsperre“ eine hohe Erholungsfunktion. Durch die vorliegende Planung soll diese Funktion ergänzt und gestärkt werden.

4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bauphase

Während der Bauphase ist insbesondere im Teilgebiet A mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräten oder -hilfsmitteln, wie z.B. Baukränen oder auch Baugerüsten, zu rechnen. Auch durch die Lagerung verschiedener Baumaterialien kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Sie sind während der Entstehungsphase (Bautätigkeit) unvermeidbar und auch zeitlich begrenzt zu erwarten.

Im Teilgebiet B sind solche Auswirkungen mit dem Aufstellen von Tiny-Häusern und Wohnfässern nur in geringem Umfang zu erwarten.

Betriebsphase

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist geprägt durch die randlich vorhandenen Gehölzbestände.

Mit der vorliegenden Planung sollen Teilflächen eines Campingplatzes für die Errichtung von Ferienwohnungen in Form von Kleinhäusern herangezogen

werden. Dadurch wird ein touristisch genutztes Gelände städtebaulich sinnvoll mit weiteren der Erholung dienenden Anlagen ergänzt. Das geplante Betriebsleiterwohnhaus dient der Verbesserung der Servicesituation.

Durch die Begrenzung der Bauhöhe für das Betriebsleiterwohnhaus werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitestgehend vermieden. Im Bereich des Teilgebietes B sind mit den Tiny-Häusern und Wohnfässern bauliche Anlagen von nur geringer Höhe geplant.

Die randlich vorhandenen Gehölze sollen fast vollständig erhalten bleiben und lediglich für eine Zufahrt bzw. eine Wegefläche unterbrochen werden dürfen. Sie binden damit die geplanten Gebäude und Anlagen von Anfang an in die Landschaft ein.

Insgesamt entsteht durch die Planänderung somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser

Fläche

Mit der vorliegenden Planung werden Teilbereiche eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant. Die Stadt möchte in diesem bereits bestehenden Campingplatzgebiet neben einem Betriebsleiterwohnhaus das Angebot zur Errichtung von Ferienwohnhäusern in Form von Kleinhäusern oder Wohnfässern schaffen.

Hierfür werden überwiegend als Rasen ausgebildete Teilflächen des Campingplatzes in Anspruch genommen. Für diese Flächen wird lediglich der Nutzungskatalog ausgeweitet bzw. geändert. Die versiegelbare Fläche bleibt jedoch, wie bereits im Ursprungsplan, auf 20 % der Grundstücksfläche begrenzt. Somit bleiben mind. 80 % der Flächen unverändert als Frei- bzw. unversiegelte Fläche erhalten.

Auch die randlich vorhandenen Gehölzstreifen sollen fast vollständig erhalten bleiben und lediglich für eine Zufahrt (Teilgebiet A) bzw. eine Wegefläche (Teilgebiet B) unterbrochen werden dürfen.

Boden/Wasser

Bauphase

Durch das Freimachen des Baufeldes bzw. der Standorte für die Kleinhäuser und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen (Teilgebiet A) können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Die Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung derartiger Anlagen.

Betriebsphase

Der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen wie z.B. Filter- und Pufferfunktionen verloren.

Da der zulässige Versiegelungsgrad jedoch auf das bereits im Ursprungplan festgesetzte Maß begrenzt bleibt, ergeben sich für das Schutzgut Boden keine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen.

4.4.2.3 Klima / Luft

Bauphase

In der Bauphase wird sich kurzzeitig z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dieses kann grundsätzlich den Klimawandel begünstigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind erhebliche Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Durch die Vermeidung zusätzlicher Versiegelung kommt es zu keinem zusätzlichen Verlust von Verdunstungsfläche, sodass es kleinklimatisch zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

Im Bereich der Plangebietsflächen müssen, wie bisher, mind. 80 % der Flächen als unversiegelte Freiflächen verbleiben. Diese Freiflächen haben mit ihrer Vegetationsbedeckung weiterhin eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft. Da der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes hervorgerufen, die über das bisherige Maß hinausgehen.

4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Im Plangebiet wird keine über das bisherige Maß zulässige Änderung von Grundflächen vorbereitet. Für die Erschließung des Teilgebietes A wird jedoch in geringem Umfang in vorhandene Gehölzstrukturen eingegriffen.

Artenschutzprüfung

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
 - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
 - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) europäische Vogelarten,
 - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

- streng geschützte Arten:

besonders geschützte Arten, die

 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen und Prüfung der Verbotstatbestände

Im vorliegenden Fall sind die für eine Wohnbebauung (Teilgebiet A) bzw. für Ferienwohnungen / Kleinhäuser (Teilgebiet B) vorgesehenen Flächen Teil des Campingplatzes und stellen sich vollständig als Rasenfläche dar. Der Campingplatz ist jedoch vollständig von Gehölzstreifen eingefasst, von denen Teile am Westrand als Wallhecke im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NAGB-NatSchG einzustufen sind. In die Wallhecke wird mit der vorliegenden Planänderung nicht eingegriffen.

Im Teilgebiet B wurde im Bereich des am Südrand festgesetzten Pflanzstreifens bereits eine unbefestigte Wegeverbindung geschaffen. Um diese zu erhalten, werden die Festsetzungen planerisch an die bereits entstandene Situation angepasst. Eine Beseitigung von Gehölzen erfolgt in diesem Bereich nicht, sodass Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in diesem Bereich nicht zu erwarten sind.

Durch die im Teilgebiet A geplante zusätzliche Zuwegung wird dagegen in geringem Umfang in den am Nordrand vorhandenen Gehölzstreifen eingegriffen. Hierdurch können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Um daher die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, durchzuführen. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

In die Satzung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

4.4.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Für den wesentlichen Teil des Plangebietes ergibt sich, im Hinblick auf die angeführten Schutzgüter, durch die vorliegende Planung jedoch keine Änderung.

Das Landschaftsbild des Planungsraumes wird nicht wesentlich verändert. Überwiegend sind Gebäude bzw. Anlagen mit nur geringer Höhe geplant. Die geplanten baulichen Anlagen sind von Anfang an durch die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen in die Landschaft eingebunden. Diese sollen fast vollständig erhalten bleiben und stehen damit weiterhin als Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für die Fauna des Gebietes zur Verfügung.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planänderung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt.

4.4.2.6 Risiken für die Umwelt

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 198 setzt in seinem Geltungsbereich ein Sondergebiet „Camping“ fest. Mit der vorliegenden Planung wird für Teilflächen lediglich der Nutzungskatalog ausgeweitet bzw. geändert. Die Teilgebiete bleiben jedoch unverändert Bestandteil eines Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO, welches der Erholung dient. Mit dieser Nutzung ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die damit unverändert geplanten touristischen bzw. Erholungsnutzungen verursachen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

4.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe

In den Teilgebieten und angrenzend sind der Stadt keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Der im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 198 enthaltene Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden behält unverändert seine Gültigkeit.

4.4.4 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planänderung auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegenden Planänderung entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter), die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

4.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

In der Umgebung bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine weiteren Vorhaben oder andere Plangebiete bzw. Planungen vorgesehen oder bekannt, die durch Kumulierung mit der vorliegenden Planung zu größeren Umweltproblemen führen könnten.

4.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

4.4.6.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)

Durch die Planung sind keine nationalen oder internationalen (Natura 2000) Schutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotope oder geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 22 (4) Nr. 1 NAGBNatSchG betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

4.4.6.2 Besonderer Artenschutz

Unter Berücksichtigung des Hinweises, dass die notwendigen Rodungs- und Fällungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit potenziell möglicher Brutvogelarten und außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen dürfen, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden.

4.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein. Hierzu wird auch auf das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen, welches am 01.11.2020 in Kraft getreten ist. Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Durch das GEG werden das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Im GEG werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Ge-

setz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. muss die geplante Bebauung entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz (z.B. GEG) errichtet werden.

4.5 Maßnahmen

Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden sollen

4.5.1 Immissionsschutzregelungen

Die Teilgebiete stellen sich als nicht erheblich immissionsbelastet dar. Schutzmaßnahmen sind daher für das Plangebiet nicht erforderlich.

4.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes soweit möglich zu vermeiden, bleiben die in den Teilgebieten randlich vorhandenen Gehölzstrukturen nahezu vollständig erhalten. Darüber hinaus bleibt die Höhe der künftigen Bebauung im Teilgebiet A auf das bisher zulässige Maß beschränkt. Im Teilgebiet B wird die zulässige Bauhöhe um fast 4 m reduziert. Der zulässige Versiegelungsgrad bleibt unverändert auf max. 20 % der Gesamtfläche begrenzt.

4.5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das Plangebiet wurden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 198 anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" beschrieben und bewertet.

Das Maß der Überbauung und Versiegelung im Sondergebiet durch Gebäude und Anlagen wurde auf insgesamt max. 20 % der Gesamtfläche begrenzt. Gleichzeitig wurden die vorhandenen Gehölzstrukturen fast vollständig als zu Erhalten festgesetzt und durch Pflanzgebote auf bisheriger Ackerfläche ergänzt. Dadurch konnte der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft nicht nur vollständig im Plangebiet ausgeglichen, sondern nach dem Niedersächsischen Städtetagmodell ein Kompensationsüberschuss von 3.675 WE erzielt werden (s. Anlage 3, S. 12 der Begründung zum Ursprungsplan).

Mit der vorliegenden Planung bleibt das zulässige Maß der möglichen Versiegelung (max. 20 % der Gesamtfläche) unverändert bestehen. Es wird jedoch in geringem Umfang in die randlich festgesetzten Gehölzflächen eingegriffen.

Zufahrt zum Teilgebiet A:

6 m x 10 m = 60 qm

Fußweg im Teilgebiet B:

3 m x 15 m = 45 qm

Die Gehölzstreifen wurden im Ursprungsplan mit einem Wertfaktor von 3 WF bewertet. Mit Umsetzung der Planung ist die Zuwegung im Teilgebiet A mit dem Wertfaktor 0 WF und die (wasserdurchlässige) Wegeverbindung im Teilgebiet B mit dem Wertfaktor 1 WF zu bewerten.

Der Eingriff in den Teilgebieten erhöht sich daher wie folgt:

Teilgebiet A: 60 qm x 3 WF = 180 WE

Teilgebiet B: 45 qm x 2 WF = 90 WE

270 WE

Der bisherige Kompensationsüberschuss im Plangebiet reduziert sich somit um 270 WE auf 3.405 WE. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind durch diese 1. Änderung damit nicht erforderlich.

4.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

4.5.4.1 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Erfordernis, Anlass und Ziel der Planung sind unter Punkt 1.2 beschrieben. Durch die Planung soll für Teilflächen des bestehenden Campingplatzes der Nutzungskatalog ausgeweitet bzw. die Errichtung von Ferienwohnhäusern in Form von Kleinhäusern und Wohnfässern ermöglicht werden. Die grundsätzliche Zielsetzung eines Sondergebietes, welches der Erholung dient, bleibt jedoch unverändert. Das Maß der möglichen Versiegelung wird nicht erhöht. Somit bleiben mind. 80 % als unversiegelte Freiflächen erhalten. Auch die

randlich vorhandenen Gehölzstrukturen sollen fast vollständig erhalten bleiben. Insbesondere wird nicht in die am Westrand des Campingplatzes vorhandene Wallhecke eingegriffen.

Der Bodenschutzklausel wird daher sowohl im Hinblick auf die Größe der erforderlichen Gebietsausweisung, als auch auf die konkrete Ausgestaltung in ausreichender Form Rechnung getragen.

4.6 Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen, aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, zu erwarten.

4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl., RN 737 VHW-Verlag Dezember 2010).

Im vorliegenden Fall soll auf einer Teilfläche des bestehenden Campingplatzes die Errichtung von Kleinhäusern oder „Wohnfässern“ ermöglicht werden, um der sich ändernden Nachfrage nach Urlaubs- und Erholungsangeboten Rechnung zu tragen. Diese Nutzungen könnten auch an anderer Stelle im Bereich des Erholungsgebietes entstehen. Da mit der vorliegenden Planung jedoch auf bereits als Sondergebiet „Campingplatz“ ausgewiesene Flächen zurückgegriffen und der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, sind sinnvolle Alternativen, mit denen geringere Umweltauswirkungen verursacht würden, nicht erkennbar.

Die geplante Errichtung einer Betriebsleiterwohnung dient dazu, Serviceaufgaben besser bewältigen zu können und damit letztlich auch den Bedürfnissen der Nutzer des Campingplatzes zu entsprechen. Da diese Zielsetzung nur durch die unmittelbare Nähe zum bestehenden Campingplatz sinnvoll realisiert werden kann, erübrigt sich ein grundsätzlicher Alternativstandort.

Im Ergebnis stellt die Planung somit eine städtebaulich sinnvolle und naturschutzfachlich verträgliche Lösung dar. Alternativen zur vorliegenden Planung bestehen nicht.

4.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.8.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Da im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 198 nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (1996) eine Überkompensation errechnet wurde, konnte für die vorliegende Planung auf eine zusätzliche Kompensation für die überplanten Gehölzbestände verzichtet werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch Rückschluss auf die Tierarten anhand der vorgefundenen Vegetations- bzw. Biotopstrukturen berücksichtigt. Da die Gehölzstrukturen im Plangebiet fast vollständig erhalten bleiben, und im Übrigen auf bereits als Campingplatz genutzte Flächen zurückgegriffen wird, waren faunistische Aufnahmen nicht erforderlich.

Die Ermittlung der Geruchsbelastung durch Tierhaltungsanlagen wurde durch den TÜV Nord nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL als Anhang 7 der TA Luft 2021) durchgeführt.

Die Ermittlung von Lärmimmissionen durch Gewerbe oder Verkehr war nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

4.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden im Plangebiet Maßnahmen planerisch vorbereitet, die bei ihrer Durchführung erhebliche Umweltauswirkungen eintreten lassen können.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die vorliegende Planung jedoch nicht zu erwarten.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen wurden bereits durchgeführt. Gemäß Stellungnahme des Landkreises im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die im vorhandenen Gehölzstreifen nicht standortheimischen Gehölze jedoch zu ersetzen.

Die Stadt wird für die bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

4.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In der allgemeinverständlichen Zusammenfassung werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll für Teilflächen eines als Sondergebiet „Campingplatz“ ausgewiesenen Bereiches der Nutzungskatalog ausgeweitet bzw. die konkrete Zweckbestimmung geändert werden.

Der bereits bestehende Campingplatz soll um ein Betriebsleiterwohnhaus ergänzt und weitere Teilflächen sollen für die Errichtung nicht mobiler Ferienhäuser (Kleinhäuser) genutzt werden. Für diese Kleinhäuser erfolgt eine gesonderte Festsetzung als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“.

Der zulässige Versiegelungsgrad bleibt für die Teilgebiete unverändert. Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden oder Wasser, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, ergeben sich daher nicht. Das durch die ergänzend vorgesehene Bebauung anfallende zusätzliche Oberflächenwasser kann, wie bisher, vor Ort versickert werden.

Die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben fast vollständig erhalten. In diese wird für eine Erschließung der geplanten Bebauung im Teilgebiet A und für den Erhalt der im Teilgebiet B vorhandenen Wegefläche lediglich in geringem Umfang eingegriffen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 198 wurde jedoch durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet eine Überkompensation errechnet, sodass eine zusätzliche Kompensation für die überplanten Gehölzbestände nicht erforderlich ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild oder Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich ebenfalls nicht.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet unzumutbare Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaft oder Lärmimmissionen durch Gewerbe oder Verkehr nicht zu erwarten.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

4.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

1. Geruchsgutachten, Bericht Nr. 8000679609/121IPG156, TÜV-Nord
20.12.2021
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft), 18.08.2021
- Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) Niedersachsen, Anhang 7 der TA Luft 2021
- Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998)

- Landschaftsplan der Stadt Friesoythe (1993)
- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021)

5 Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 4 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild ergeben sich durch die Planung nicht.

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Lärm- oder Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft beschränken sich auf die in geringem Umfang überplanten Gehölzstreifen. Da jedoch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 198 durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet eine Überkompensation errechnet wurde, kann auf eine zusätzliche Kompensation für die überplanten Gehölzbestände verzichtet werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen, wenn die in der Planzeichnung dargelegten Zeitfenster für erforderliche Baumfäll- bzw. Rodungsarbeiten eingehalten werden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Die insgesamt nur geringe zusätzliche Belastung der Schutzgüter erscheint insbesondere im Verhältnis zu den Zielen der Planung (Förderung der Wirtschaft insbesondere des Tourismus, Erweiterung des Angebotes an Freizeit- und Erholungseinrichtungen) vertretbar.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Sondergebiet „Campingplatz“, davon	2.000 qm	25,5 %
• Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(400 qm)	
Sondergebiet „Ferienhauswohnungen“, davon	5.858 qm	75,5 %
• Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(286 qm)	
• Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(1.797 qm)	
Plangebiet	7.858 qm	100 %

7 Verfahren

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Stadt Friesoythe hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Stadt hat die Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht vom bis öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

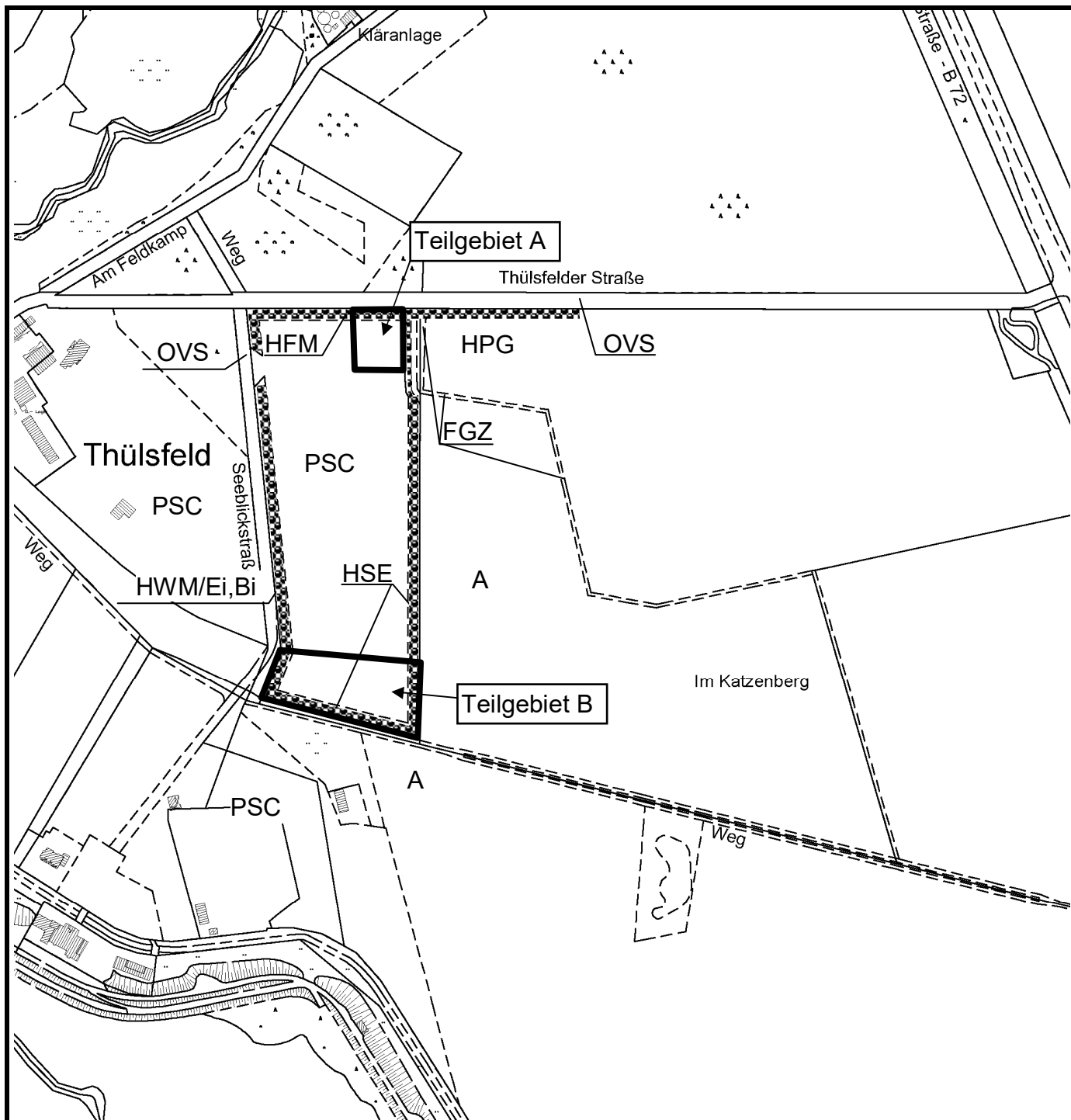
Bürgermeister

8 Anlagen

1. Geruchsgutachten, Bericht Nr. 8000679609/121IPG156, TÜV-Nord vom 20.12.2021
2. Plangebiet –Biotoptypen-
3. Eingriffsbilanz zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 198 (Auszug aus der Begründung)

**Bebauungsplan Nr. 198, 1. Änderung
Stadt Friesoythe**

- Geruchsgutachten -



Legende:

Biotoptypen nach DRACHENFELS (2020)

- A Acker
- FGZ Sonstiger Graben mit Gehölzstrukturen
- HFM Strauch-Baumhecke
- HWM Strauch-Baum-Wallhecke
- HPG Standortgerechte Gehölzpflanzung
- HSE Siedlungsgehölz heimischer Baumarten
- OVS Straße
- PSC Campingplatz

Hauptbestandsbildner:

- Bi Birke Ei Eiche

Stadt Friesoythe

**Anlage 2
der Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 198,
1. Änderung**

Plangebiet

Biotoptypen

**EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 198, STADT FRIESOYTHE**

TOPOS

29.01.2010

D:\excel\FRIESOYT\fb198kom.xls\b198kom1

Bestand		(Bewertung gem. Modell/Nds. Städtetag)		
Kürzel (Biotopkart.)	Flächenbezeichnung	Wertfaktor WE/m ²	Größe m ²	Flächenwert in WE
A	Maisacker	1	45.134	45.134
FGR	Grabenzug incl. Böschungen	3	276	828
HFM	Strauch-Baum-Feld-Hecke, wegseitig	3	942	2.826
HWM	Strauch-Baum-Wallhecke, wegseitig	5	877	4.385
Summe			47.229	53.173

Der Wert im Bestand beträgt: **53.173** Werteinheiten (WE)

Planung				
Kürzel	Flächenbezeichnung	Wertfaktor WE/m ²	Größe m ²	Flächenwert in WE
	bebaubare/versiegelbare Flächen im SO (20%)	0	9.311	0
	unversiegelte/begrünte Flächen im SO (80%)	1	28.254	28.254
	Anpflzg./Erhaltg. von Gehölzen incl. Wallhecke	3	8.990	26.970
	Maßnahmenfläche (Gewässerrandstreifen)	2	398	796
	Grabenzug (wie vorher)	3	276	828
Summe			47.229	56.848

Der Wert im Planungsfall beträgt: **56.848** Werteinheiten (WE)

Damit ist der Eingriff im Plangebiet vollständig kompensierbar.