

Stadt
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 30.07.2025

Bebauungsplan Nr. 211 A

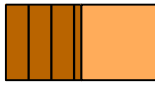
"Campingplatz Thülsfelde"

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



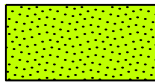
SO 1 Sondergebiete
SO 2 Zweckbestimmung:
 "Campingplatz"



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

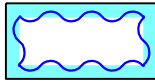


Baugrenze



Private Grünflächen (PG)
Zweckbestimmung:

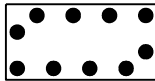
GRS = Gewässerrandstreifen



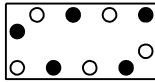
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die
Regelung des Wasserabflusses

Hier:

G = Graben



Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und
Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von
Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Sondergebiet (SO) "Campingplatz"

Das Sondergebiet (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung "Campingplatz" dient der Errichtung eines Campingplatzes mit bis zu 175 Standplätzen und zugeordneten Infrastruktureinrichtungen sowie der Unterbringung von Anlagen für Spiel- und Sportzwecke.

Im **SO 1** sind folgende zweckgebundene Anlagen zulässig:

- Standplätze für das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen,
- Servicegebäude zur Verwaltung und Versorgung des Campingplatzes, wie Kiosk, Büro und Rezeption, Sanitär- und Waschräume, Gästeküche und ähnliches,
- Lagerräume für Geräte und Materialien zur Unterhaltung des Campingplatzes
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die Freizeitgestaltung, einschließlich Spielplätze und Spielgeräte, jedoch keine Vergnügungsstätten,
- Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, wie befestigte Wege- und Stellplatzflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Informationsanlagen, Fahrradstellplätze, E-Ladesäulen u. ä.

Dauercamping ist nicht zulässig.

Im **SO 2** ist ein der allgemeinen Zweckbestimmung zugeordnetes Wohngebäude für den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

1.2 Grundfläche

Die im SO 1 zulässigen Servicegebäude dürfen eine Grundfläche von maximal jeweils 400 m² und das im SO 2 zulässige Wohngebäude darf eine Grundfläche von maximal 220 m² nicht überschreiten.

Die zulässige Grundfläche durch Gebäude und Anlagen darf im Sondergebiet (SO 1 und 2) insgesamt 20 % nicht überschreiten.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)

Unterer Bezugspunkt für die höchstzulässige Gebäudehöhe von 9,0 m ist die Fahrbahnoberkante der Thülsfelder Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.5 Fläche für die Wasserwirtschaft / Zufahrten

Die Fläche für die Wasserwirtschaft darf durch eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden. Im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags ist nachzuweisen, dass dabei eine unzulässige Verminderung der Leistungsfähigkeit des Gewässers vermieden wird.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. § 8 a BNatSchG

1.6.1 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze unter Berücksichtigung eines Räumstreifens zum südlich verlaufenden Graben dauerhaft zu erhalten.

Am nördlichen Rand darf die Fläche durch eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4 m unterbrochen werden. Weiterhin zulässig ist die Schaffung eines max. 2 m breiten Fußweges in wasserdurchlässiger Bauweise.

Im Übrigen sind abgängige Gehölze durch entsprechende Nachpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern der Art nach zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und –mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

1.6.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

In den Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die am Südrand des Plangebietes vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Die Schaffung eines max. 2 m breiten Fuß- und Radweges in wasserdurchlässiger Bauweise ist zulässig.

Innerhalb der übrigen Fläche ist auf mind. 50 % der Fläche eine kulissenartige Gehölzbepflanzung mit Gehölzen der angegebenen Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und –mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

1.6.3 Pflanzgebot im Sondergebiet

Innerhalb des SO 1 ist eine Teilfläche von mind. 1.500 qm mit Bäumen, Sträuchern und lebenden Hecken zu bepflanzen. Der Anteil an Bäumen sollte mind. 10 % betragen. Bei geschnittenen Hecken sind je laufendem Meter mindestens drei Gehölze zu setzen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.6.4 Private Grünflächen "Gewässerrandstreifen" (GRS)

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" (GRS) sind mit einer geeigneten regionalen Blümmischung einzusäen und extensiv durch max. eine Mahd pro Jahr zu pflegen.

Pflanzliste

Bäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Roterle)
Betula pendula (Hängebirke)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Prunus avium (Kirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher / Hecken

Acer campestre (Feldahorn)
Buxus sempervirens (Buchsbaum)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare -"Atrovirens" (Liguster)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 211 A "Campingplatz Thülsfelde" wird der Bebauungsplan Nr. 211 "Adventure-Golfplatz Thülsfelde", rechtskräftig seit dem 06.10.2012, aufgehoben. Die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 198 "Campingplatz Seeblickstraße", rechtskräftig seit dem 25.06.2010, treten außer Kraft.

2.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-

ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

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

2.3 Oberflächenentwässerung im Sondergebiet

Im festgesetzten Sondergebiet (SO 1 und 2) ist das anfallende Dach- und sonstige Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder vor Einleitung in den Vorfluter durch Regenwasserrückhalteanlagen zu gewährleisten, dass der Abfluss auf den jeweiligen Grundstücken dem natürlichen Maß entspricht.

Für die Versickerung und/oder die Schaffung von Regenwasserrückhalteanlagen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse einzuholen.

2.4 Artenschutz

Die Baufeldräumung sowie notwendige Fällungs- oder Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchzuführen.

Außerhalb des genannten Zeitfensters ist unmittelbar vor dem Eingriff durch eine ökologische Baubegleitung das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen zu überprüfen. Fällarbeiten von Bäumen dürfen nur nach endoskopischer Überprüfung auf potenziell in Baumquartieren befindliche Fledermäuse durchgeführt werden.

Mit Gebäuden ist zu längsausgedehnten Gehölzen (und ggf. naher Kompensationsanpflanzungen) ein Puffer von 5 m einzuhalten.

Eine Gehölzen zugewandte Wege- und Außenbeleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert und eine Außenbeleuchtung generell mit warmweißen LEDs (< 3.000 K) ausgeführt werden, um nachtaktive Tierarten zu schützen.

Als kurzfristiger Ersatz für den Verlust von Brutplätzen für Höhlenbrüter sind in geeigneten Gehölzen im nahen Umfeld (ab 50 m Entfernung) zur Vorhabenfläche 10 Nistkästen (3 Kleimeisen und 4 universelle Vollhöhlenkästen sowie 3 Halbhöhlenkästen für Nischenbrüter) anzubringen.

2.5 Rohwasserleitung

—◇—◇—◇— Rohwasserleitung des OOWV (DN 500 - nicht eingemessen). Die Leitung darf nicht mit Bäumen überpflanzt noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden.

2.6 Belange der Friesoyther Wasseracht

- Die PKW-Stellplätze und Standplätze sind bis zu einem Abstand von 5 m zur privaten Grünfläche "Gewässerrandstreifen" für die maschinelle Gewässerunterhaltung befahrbar herzustellen.
- Der Bereich bis zu einem Abstand von 5 m zur privaten Grünfläche "Gewässerrandstreifen" ist von Hindernissen (z. B. Strom-/Wasseranschlüsse, Ladesäulen etc.) für die maschinelle Gewässerunterhaltung freizuhalten.

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Gewässerrandstreifen

— — — Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG i. V. m. der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes "Friesoyther Wasseracht" Landschaftspflege und Gewässerunterhaltungsverband Nr. 106, in Friesoythe, Landkreis Cloppenburg.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 211A "Campingplatz Thülsfelde", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 211A "Campingplatz Thülsfelde", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2 , 26129 Oldenburg , Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Friesoythe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 211A "Campingplatz Thülsfelde" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 211A in Kraft.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000

Gemarkung: Friesoythe
Flur: 40

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2023



**Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Cloppenburg**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters - und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach -
(Stand vom 13.12.2023).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

.....

Julius Dieckmann