

Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

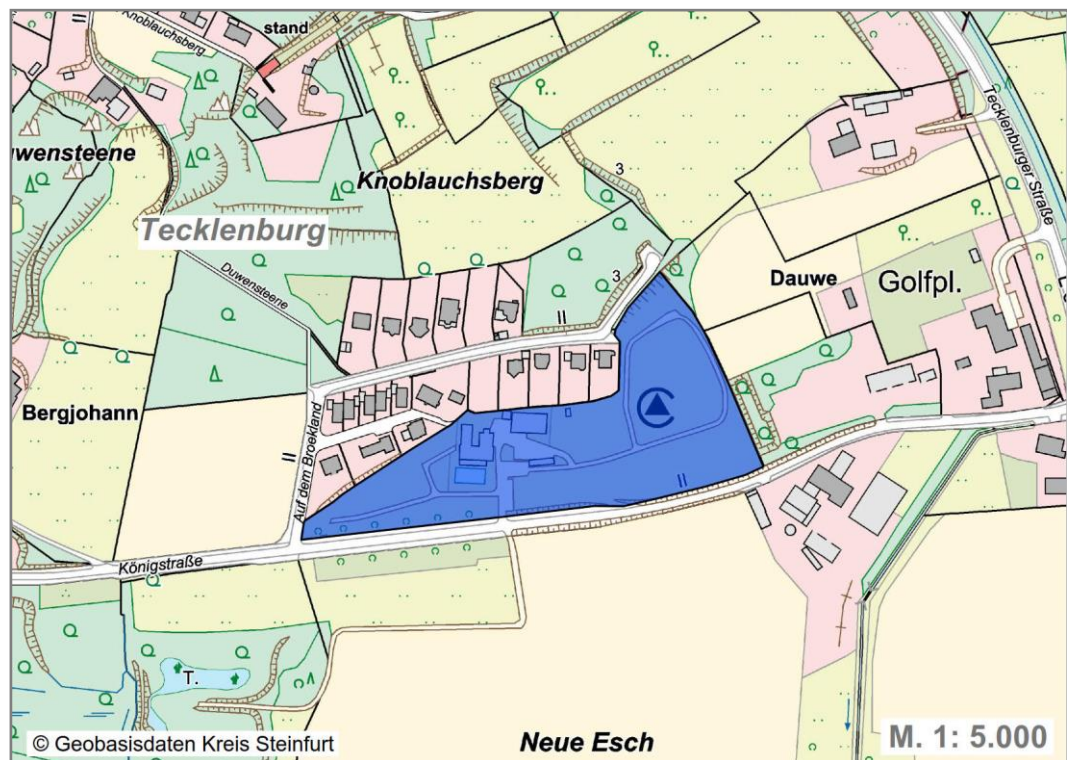
Bebauungsplan Nr. 23 „Campingplatz am Knoblauchsberg“ 1. Änderung

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

- öffentliche Auslegung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



**Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Campingplatz am Knoblauchsberg“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung	1
1.3 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
1.4 Verfahren	1
2. Bestehende Verhältnisse	2
3. Planungsanlass, -ziele	3
4. Inhalt des Bebauungsplanes	4
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Überbaubare Fläche	6
4.4 Bauweise	6
4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
4.6 Grünflächen / Erhaltungs- und Pflanzgebote	7
4.7 Fläche für Wald	8
4.8 Materialvorgaben	8
4.9 Einfriedungen	8
4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5. Verwirklichung des Bebauungsplanes	9
5.1 Bodenordnung	9
5.2 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	9
5.3 Immissionsschutz	9
5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
5.5 Altlasten	9
6. Berücksichtigung der Umweltbelange	9
7. Flächenbilanz	10
II. Verfahrensvermerk	11
1.1 Aufstellungsbeschluss	11
1.2 Offenlagebeschluss	11

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 23 „Campingplatz am Knoblauchsberg“, 1. Änderung

I. Begründung

1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Campingplatz am Knoblauchsberg“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt in der Stadt Tecklenburg, nördlich der *Königsstraße* und südlich der Straße *Auf dem Broekland*. Er umfasst dort die Flurstücke 45, 46, 47, 49, 82 und 154 der Flur Nr. 14, Gemarkung Tecklenburg.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Campingplatz am Knoblauchsberg“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

1.3 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung *Camping* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Sondergebiet (SO) wird in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nicht verändert, lediglich die Zweckbestimmung wird angepasst. Somit sind die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Campingplatz am Knoblauchsberg“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB ist zulässig, da die Voraussetzungen für diese Vereinfachung, wie im Folgenden dargelegt, gegeben sind.

Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Campingplatz Knoblauchsberg“, aufgestellt in den 80er Jahren, setzt für das Plangebiet bereits ein Sondergebiet „Campingplatz“ mit Campingplätzen, Wochenendplätzen und zentralen Einrichtungen fest. Durch die Änderung werden die Grundzüge aus dem Ursprungsplan nicht berührt, sondern wird die Anlage im Wesentlichen nur entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten planungsrechtlich gesichert.

UVP Prüfpflicht

Gemäß Nr. 18.2 Anlage 1 UVPG und Nr. 12 Anlage 1 UVPG NW besteht eine standortbezogene Vorprüfpflicht für ganzjährig betriebene Campingplätze. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um einen Bestandscampingplatz handelt und eine Flächenneuinanspruchnahme hiermit nicht verbunden ist, fällt diese Änderung nicht unter die o.g. Vorhaben. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht somit nicht.

Natura 2000

Das nächstgelegene FFH Gebiet Sandsteinzug Teutoburger Wald (DE 3712-302) liegt östlich des Ortsteiles Brochterbeck in ca. 3 km Entfernung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck des Natura 2000-Gebietes bestehen durch diese Planänderung nicht.

Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

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

Es wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

2. Bestehende Verhältnisse

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Campingplatz am Knoblauchsberg“ besteht seit dem Jahr 1987 gültiges Planungsrecht für das Areal des Campingplatzes.

Das Plangebiet wird bereits seit den 60er Jahren als Campingplatz genutzt. Weite Teile des Areals werden zum Wochenendcamping genutzt. Die Parzellierungen sind vornehmlich durch Hecken, teilweise auch anderweitige Abzäunungen eingefriedet und von plangebietsinternen Wegeführungen durchzogen. Im Südwesten hält der Campingplatz eine Wiese für Zeltcamping vor, zentral liegt das Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Restauration, Schwimmbecken und Spielplatz.

Das Gelände ist im Bereich der Plangebietsgrenzen weitgehend durch Hecken verschiedener Ausprägung eingegrünt, im Nordosten ist ein flächiges Gehölz jüngeren Alters in den Geltungsbereich eingeschlossen (siehe auch Punkt 4.6). Hervorzuhebende Strukturelemente sind hier mehrere Buchen innerhalb der südöstlichen Einfriedung des Campingplatzes sowie drei Altbäume im äußersten Norden. Es handelt sich hierbei um eine vierstämmige Buche (BHD jeweils ca. 50 cm) und zwei Eichen mit BHD zwischen 80 und 90 cm.

Angrenzende Nutzung sind: im Nordwesten und Norden eine Einfamilienhaussiedlung (Bebauungsplan Nr. 17 „Knoblauchsberg – Teilabschnitt A“), im Nordosten Waldflächen (nördlich Pappelbestand, an der östlichen Grenze alte Buchen), östlich Ackerflächen und das durch einen Wall abgegrenzte Betriebsgelände eines Baumpflegebetriebs (Bebauungsplan Nr. 45 „Baumpark Tecklenburg“), südlich die gehölzbegleitete *Königstraße*. Südlich der *Königstraße* schließt sich die freie Landschaft an. Südöstlich des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb.



Abb.: aktuelle Nutzung (Quelle Luftbild: www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop?; Abruf: 06/2021)

Schutzfestsetzungen: Für das Plangebiet bestehen keine naturschutzrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Schutzfestsetzungen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Schollbruch“.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 23 (Campingplatz), Nr. 17 (Siedlung nördlich Campingplatz) und Nr. 45 (Baumpark) sowie der südöstlich gelegene landwirtschaftliche Hof sind allseitig umgeben vom Landschaftsschutzgebiet LSG-3712-0006 „LSG-Kulturlandschaft Haus Mark“. Das LSG grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 23 an. Wesentlicher Schutzzweck des Schutzgebietes ist neben der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und der besonderen Bedeutung für die landschaftsbezogene ruhige Erholung die Erhaltung und Entwicklung der kleinteiligen Kulturlandschaft mit ihren vielfältigen, standorttypischen Lebensräumen. Dies sind insbesondere Grünländer, speziell Glatthaferwiesen, Kalkscherben-Äcker, Obstwiesen, Baumreihen, Gehölzbestände auf Böschungen und kleinflächige Waldparzellen.

3. Planungsanlass, -ziele

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Campingplatz am Knoblauchsberg“ wurde in den 80er Jahren aufgestellt. Es ist ein Sondergebiet im östlichen Teilbereich mit der Zweckbestimmung Campingplatz, im westlichen Teilbereich mit der Zweckbestimmung Wochenendplatz festgesetzt. Ausgehend davon hat sich in den letzten Jahrzehnten eine Mischung aus Wochenendplätzen und Campingplätzen entwickelt, die jedoch gegensätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgte. D.h., dass die Campingplätze im westlichen Bereich und die Wochenendplätze im östlichen

Bereich entstanden sind. Da es im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu Missverständnissen bei der konkreten Nutzung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Steinfurt gekommen ist, sind die Festsetzungen zu diesem Sondergebiet den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und zu konkretisieren. Gleichzeitig sollen auch die übrigen Abweichungen bereinigt werden.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, den einzelnen Teilbereichen die tatsächliche Nutzung zuzuweisen und die textlichen Festsetzungen in diesem Sinne anzupassen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet Camping- und Wochenendplatz festgesetzt. Damit soll der vorhandene Einrichtung planungsrechtlich abgesichert werden und perspektivisch zum Fremdenverkehr beitragen. Das Gebiet wird entsprechend seiner Nutzung in die folgenden drei Bereiche unterteilt:

4.1.1 Sondergebiet SO Z (Zentrale Campingplatzeinrichtungen)

Der mittlere Teilbereich des Geltungsbereiches wird mit der Zweckbestimmung Zentrale Campingplatzeinrichtungen festgesetzt.

Dieser Bereich dient der Unterbringung der für den Betrieb des Gesamtplatzes notwendigen und dienlichen zentralen Einrichtungen. Die zulässigen Anlagen sind über die textlichen Festsetzungen Nr. 1 detailliert geregelt und umfassen solche Anlagen, die für die Verwaltung und Organisation, den Betrieb und die Wartung sowie die Attraktivität und Kundenorientierung erforderlich und dienlich sind.

Im SO Z sind folgende Nutzungen gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Rezeption und Verwaltung
- Schank- und Speisewirtschaft
- Sanitäranlagen
- Serviceeinrichtungen (z.B. Telefonzellen, Anlagen für Waschmaschinen, Waschbecken, Trinkwasserentnahme)
- Nicht störende Freizeiteinrichtungen (z.B. Boulebahn, Tischtennisplatte, Schwimmbecken, Spielplatz)
- Lagerräume für Geräte und Materialien zur Unterhaltung des Campingplatzes
- Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile
- Stellplätze für die Besucher des Campingplatzes
- Betriebsleiterwohnungen
- Ferienwohnungen

Zulässige Wohnnutzung

Gemäß § 8 Abs. 2 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CW VO) hat der/ die BetreiberIn des Campingplatzes oder eine von ihr oder ihm beauftragte Person (PlatzwartIn) zur Sicherstellung einer geordneten Nutzung oder eines geordneten Betriebs ständig erreichbar zu sein. Im Sondergebiet SO Z sind daher Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Nutzung des Sondergebietes als Campingplatz zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Campingplatzes und der Sicherung der vorhandenen Baustruktur sind zudem Ferienwohnungen zulässig. Um eine

bauliche Überformung zu vermeiden, sollte die Anzahl der Wohnungen jedoch auf maximal 4 Wohnungen begrenzt werden. Diese Begrenzung ist angemessen und aus dem § 35 Abs. 4 Nr. 1f) BauGB abgeleitet.

4.1.2 Sondergebiet **SO W** (Wochenendplatz)

Der Großteil des Geltungsbereiches ist bereits durch dauerhaft abgestellte Wohnwagen geprägt und wird mit der Zweckbestimmung Wochenendplatz abgesichert. Dieses Gebiet dient der dauerhaften Aufstellung von Unterkünften sowie dem auf bestimmte Zeit begrenzten Bewohnen und kann ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden. Im **SO W** sind folgende Nutzungen gemäß § 10 Abs. 2 und 5 BauNVO zulässig:

- Aufstellplätzen mit einer Mindestgröße von mind. 100 m² für
 - Wochenendhäuser, deren Grundfläche (Plattform) max. 50 m² und Gesamthöhe max. 3,5 m beträgt. Bei der Ermittlung dieser Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche oder ein Vorzelt, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt oder
 - dauerhaft abgestellte (Wohn-) Wagen/-anhänger und Mobilheime, deren Grundfläche (Plattform) incl. Anbauten nicht mehr als 50 m² beträgt. Die Grundfläche der Vorzelte bleibt bis zu einer Fläche von 10 m² unberücksichtigt.
- Stellplätze für die Nutzer der Aufstellplätze

Merkmal dieses Gebietes ist somit, dass hier bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, welche von der Baumasse und dem baulichen Erscheinungsbild zwischen einem Wochenendhausgebiet und einem Campingplatz liegen. Die Unterkünfte sind durch die CW VO in ihrer Größe klar begrenzt, aber nicht zwingend mehr ortsveränderbar und stellen eine bauliche Anlage i.S. d. § 29 BauGB dar.

4.1.3 Sondergebiet **SO C** (Campingplatz)

Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung **Campingplatz** festgesetzt. Dieses Gebiet dient dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mobilen Unterkünften und kann ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden. Hierdurch werden kurzzeitige Aufenthalte für Reisende im Zelt/ Gefährt ermöglicht und das Wochenendwohnen sinnvoll ergänzt. Im **SO C** sind folgende Nutzungen gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Standplätze mit einer Mindestgröße von mind. 70 m² zum vorübergehenden Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen, falt- und Klappanhängern, Zelten oder anderen vergleichbaren beweglichen Unterkünften
- Stellplätze für die Nutzer der Standplätze

Merkmal dieses Gebietes ist somit, dass dieses frei von baulichen Anlagen ist und die zulässigen Unterkünfte in diesem Gebiet mobil sind, d.h. sie müssen so beschaffen sein, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Zweckbestimmung unterschiedlich festgesetzt.

Im SO Z wird das Maß entsprechend des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades in Analogie zu den Höchstgrenzen des § 17 der BauNVO ausgeschöpft. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt die GRZ I wird mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

ist bis zu 0,8 zulässig.

Hierdurch wird ermöglicht, dass die vorhandene Anlagen als Zentrale Einrichtungen klar erkennbar und in ihrem Bestand gesichert werden.

In den Gebieten SO C und SO W bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung durch die Vorgaben aus der Camping- und Wochenendplatzverordnung sowie den unter Nr. 1b und 1c definierten Mindestgrößen. Diese legen fest, dass im SO C keine baulichen Anlagen entstehen dürfen und im SO W die Grundfläche auf 60 m² pro Aufstellplatz begrenzt ist.

4.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Flächen sind im SO Z und SO W entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Hierdurch wird sichergestellt, dass die erforderlichen Brandabschnitte und Brandschutzstreifen gem. brandschutztechnischer Stellungnahme vom Sachverständigenbüro SVEL mit Datum vom 18.12.2019 gewahrt werden und die Erschließung der einzelnen Parzellen/ Standplätze sichergestellt ist

Im SO C ist eine Festsetzung entbehrlich, da keine dauerhaften baulichen Anlagen errichtet werden.

4.4 Bauweise

Für die Bereiche SO Z wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im SO Z sind Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Im SO W und SO C wird festgesetzt, dass auf jedem Stand- oder Aufstellplatz maximal ein PKW-Stellplatz zulässig ist und Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig sind. Die Stellplätze sind nur als nicht versiegelte/ wasserdurchlässige Fläche zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, die einen Spitzenabflussbeiwert $C_s \leq 0,3$ gemäß DIN 1986-100:2016-9 (Tabelle 9) oder vergleichbar besitzen.

Zudem wird festgesetzt, dass im SO C Nebenanlagen i.S.d. 14 BauNVO unzulässig sind. Im SO W sind Nebenanlagen zulässig, sofern hierdurch die bebaubare Grundfläche von insg. 60 m² je Aufstellplatz nicht überschritten wird.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass es nicht zu einer baulichen Verfestigung kommt und sich das Gebiet zu einem „verkappten“ Wohngebiet entwickelt. Ziel ist darüber hinaus, den Verkehr aus den der Erholung gewidmeten

Flächen herauszuhalten. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung dazu bei, dass die Versiegelung reduziert wird, der Wasserhaushalt in seiner natürlichen Form erhalten bleibt und ein unnötiger Wasserabfluss vermieden wird. Des Weiteren wird das Grüne Erscheinungsbild gewahrt, die ökologischen Funktionen gestärkt und eine bauliche Überformung vermieden.

4.6 Grünflächen / Erhaltungs- und Pflanzgebote

Der Bebauungsplan umfasst in seiner Ursprungsfassung flächenhafte Bereiche mit Zweckbestimmungen als Liegewiese und Spielplatz südlich des Hauptgebäudes. Des Weiteren setzt der Ursprungsbebauungsplan randliche Grünflächen fest, die durch eine Erhaltung damals schon vorhandener Heckenstrukturen sowie Neupflanzungen und Ergänzungen bestehender Strukturen eine Eingrünung des Campingplatzes sicherstellen sollen. Weitere Erhaltungsfestsetzungen beziehen sich auf einen Einzelbaumerhalt im Norden und Nordosten des Plangebietes.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird die Grünflächenstruktur im Plangebiet im Grundsatz erhalten, jedoch in den zugehörigen Festsetzungen modifiziert. Beibehalten werden die Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz sowie die Grünflächen in den Randbereichen mit Übergang zur freien Landschaft.

Bei den randlichen Grünstreifen gelten folgende Zielsetzungen und Vorgaben:

- G1: zu erhaltende und ergänzende Strauchhecke mit Überhältern an der Südgrenze westlich der Campingplatz-Zufahrt. Entsprechend der bestehenden Verhältnisse soll hier weiterhin eine heimische Laubgehölzhecke als Einfriedung und Abgrenzung zur südlich angrenzenden Landschaft dienen. Maßgeblich zur Einbindung tragen hier die Buchen mit starkem Baumholz (Brusthöhendurchmesser BHD 50 – 60 cm) bei. Die durch Ausfälle lückige Baumreihe ist so zu ergänzen, dass eine regelmäßige Reihe aus insgesamt fünf Buchen wiederhergestellt wird; die Pflanzabstände liegen hierbei zwischen 21 m und 25 m.
- G2: zu erhaltende und ergänzende Begrünung der Südgrenze östlich der Campingplatz-Zufahrt und der Ostgrenze. Die Grünfläche umfasst zum einen entlang der Südgrenze einen nach Osten zunehmend steiler werdenden Böschungsbereich zwischen Straßenbankett der *Königstraße* und Campingplatz. Nach Osten hin geht der Grünstreifen vom Böschungsbereich in die Fläche des Campingplatzes über (hier: 2 m Breite). Die Grünfläche ist weitgehend mit Sträuchern und unregelmäßig verteilten Bäumen begrünt. Abschnittsweise bestehen gehölzfreie Bereiche mit einem freien Blick auf den Campingplatz und dessen bauliche Anlagen. Im Osten wird der Grenzbereich von einem vorwiegend heimischen Gehölzbestand gesäumt, der vorwiegend aus regelmäßig beschnittenen Strauchgehölzen besteht. Vereinzelt wachsen Baumgehölze 2. Ordnung. Im Sinne einer durchgehenden Eingrünung des Campingplatzes nach Süden und Osten sowie einer Abgrenzung gegenüber des östlich angrenzenden Baumpflegebetriebs besteht für die betreffende Grünfläche ein Erhaltungsgebot für bestehende Gehölze mit einem Gebot zur ergänzenden Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Entwicklungsziel ist auf ganzer Länge der Grünfläche ein durchgehender Bestand aus heimischen Sträuchern und Bäumen 1. oder 2. Ordnung. Auch die Pflanzung von Obstbäumen ist möglich. Zwischen den Bäumen bestehen hierbei Maximalabstände von 15 m. Eine regelmäßige Bepflanzung mit gleichmäßigen Abständen ist nicht erforderlich und im Sinne eines möglichst natürlichen Erscheinungsbildes auch nicht gewünscht. Auch gruppenweise Baumpflanzungen sind möglich. Aufgrund der relativ geringen Breite des Grünstreifens ist ein regelmäßiger Schnitt der Gehölze unablässig und zulässig. Baumgehölze sind freiwachsend gemäß ihres natürlichen Habitus zu entwickeln dürfen keinem starken Rückschnitt

unterzogen werden. Die Strauch-Baumhecke ist dauerhaft vorzuhalten, Ausfälle sind daher zum nächstmöglichen Zeitpunkt entsprechend der Pflanzvorgaben dieses Bebauungsplanes zu ersetzen.

4.7 Fläche für Wald

Im Norden setzt der Bebauungsplan eine rund 300 m² große Fläche für Wald fest, die sich als Übergang zwischen Campingplatz und nördlich und nordöstlich angrenzendem Wald darstellt. Die Fläche wurde bereits im Ursprungsplan als Fläche für Wald festgesetzt. Die Ausprägung der Fläche ist durch eher junge Strauch- und Baumbestände mit vornehmlich Haselsträuchern und jungen Buchen, Kirschen und Ebereschen gekennzeichnet. Der Gehölzbestand ist entsprechend seiner jetzigen Ausprägung zu erhalten und zu entwickeln.

Als wertgebend sind die unter Punkt 1.5 aufgeführten drei Altbäume hervorzuheben, die sich in der Fläche für Wald bzw. südlich davon befinden. Die Altbäume erhalten in der Planzeichnung kein einzelbaumweises Erhaltungsgebot, sie fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Tecklenburg.

4.8 Materialvorgaben

Um Störwirkungen für die Umgebung zu vermeiden, werden spiegelnde und hochglänzende sowie stark reflektierende Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ausgeschlossen.

4.9 Einfriedungen

Um dem landschaftlich geprägten Umfeld und dem angrenzenden Außenbereich Rechnung zu tragen, sind innerhalb des SO W Stützmauern und Einfriedung der Aufstellplätze nur in Form von Holzzäunen, Trockenmauern oder lebenden Hecken aus standortheimischen Gehölzarten (Schnitthecken oder freiwachsend) zulässig. Die Höhe darf max. 1,0 m betragen und gilt auch für Kombinationen aus Stützmauer und Einfriedung. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche an der Parzellengrenze. Hierdurch wird eine bauliche Überformung vermieden und der Gemeinschaftsgedanke der Anlage Rechnung getragen. Ausgenommen sind Hecken, da diese ein typisch landschaftliches Element darstellen.

Für alle SO-Flächen gilt die Pflicht zur Einfriedung gegenüber der nördlich bzw. westlich angrenzenden Wohnbebauung. Eine Einfriedung ist ausschließlich in Form einer Hecke aus Laubgehölzen zulässig. Diese Vorgabe entspricht dem Status Quo und ersetzt die Festsetzung einer Grünfläche im Ursprungsplan. Da der Raum zur Entwicklung der Heckenstrukturen teilweise ausreichend, abschnittsweise aber auch recht begrenzt ist, sind freiwachsende als auch geschnittene Hecken zulässig.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und dem Anspruch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Wegen nur in einer wasserdurchlässigen Ausführung (z. B. wassergebundene Decken oder Ökodrain-Pflaster) zulässig ist. Diese Festsetzung trägt ebenfalls dazu bei, den natürlichen Charakter des Platzes, der durch einen hohen Gehölzanteil und einen geringen Versiegelungsgrad geprägt wird, zu erhalten.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Der Campingplatz ist bereits voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, die Königstraße.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

5.3 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes können insofern von der vorliegenden Planung berührt werden, als dass die Lärmemission des Camping- und Wochenendplatzes negative Auswirkungen auf die nähere Umgebung verursachen. Zudem können Schallimmissionen durch Verkehre der A1 sowie der Tecklenburger/ Lengericher Straße und dem Landwirtschaftsbetrieb Höweler sowie die östlich angrenzende gewerbliche Nutzung auf das Plangebiet einwirken. Darüber hinaus kann sich die umgebende landwirtschaftliche Nutzung durch Geruchsmissionen auf die Plangebietsnutzung auswirken.

Die Verkehrslärmimmission der A1 wie auch der Tecklenburger/ Lengericher Straße sowie die landwirtschaftlichen Immissionen sind seit Anbeginn des Campingplatzbetriebes typisch. Das Nebeneinander dieser Nutzungen lassen keine städtebauliche Konfliktlage erkennen. Dieses gilt insbesondere, da auch die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen im ländlich geprägten Raum daher von den Nutzern des Camping- und Wochenendplatzes als ortstypisch hingenommen werden und zukünftig hinzunehmen sind. Nähere Untersuchungen oder Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Campingplatz am Knoblauchsberg“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Tecklenburg enthalten sind.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Campingplatz am Knoblauchsberg“ sind keine Baudenkmale betroffen.

5.5 Altlasten

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der vorliegenden Bebauungsplan Änderung handelt es sich um eine Planung, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da es sich zudem nicht um ein Vorhaben handelt, das der Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt und es kann entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Abarbeitung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB bleibt hiervon unberührt, sofern durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet werden. Zwingend zu beachten sind zudem die naturschutzrechtlichen Vorgaben zum speziellen Artenschutz im Zuge bauplanungsrechtlicher Vorhaben.

Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt Immissionsschutz behandelt.

Auswirkungen durch die Planung / Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan dient lediglich der bauplanungsrechtlichen Absicherung des Bestandes. Neue bauliche Maßnahmen, die erhebliche Umweltauswirkungen auslösen bzw. einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts verursachen werden nicht vorbereitet. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung wird somit nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine Bestandssicherung handelt, werden durch die Planung keine Eingriffe ausgelöst, die das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zur Folge haben.

Nichtsdestotrotz ist z.B. im Falle baulicher Erfordernisse oder aus Gründen der Verkehrssicherheit die Durchführung von Gebäudesanierungen oder Abrissen und die Fällung von im Plangebiet vorhandenen Bäumen nicht ausgeschlossen. In diesem Fall gelten die Maßgaben gemäß Hinweis Nr. 7 der Planunterlage.

7. Flächenbilanz

Sondergebiet	19.732 m ²
davon zentrale Einrichtungen	3.619 m ²
davon Campingplatz	2.691 m ²
davon Wochenendplatz	13.422 m ²
Private Grünfläche	1.258 m ²
davon Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.005 m ²
Wald	306 m ²

II. Verfahrensvermerk

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Campingplatz am Knoblauchsberg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

1.2 Offenlagebeschluss

Der Beschluss zur Offenlage wurde zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Campingplatz am Knoblauchsberg“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....
(Stefan Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 10.06.2021
Bu/Su-9315.011

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR