



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

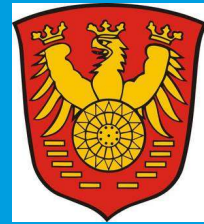
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1.04 „CAMPINGPLATZ GROßES MEER“

Begründung - Entwurf

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

GEMEINDE Südbrookmerland



PROJ.NR. 12373 | 09.10.2023

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1.04 „Campingplatz Großes Meer“ – Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen der Planaufstellung	4
1.1.	Planungsanlass und -ziele	4
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3.	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 BauGB	4
1.4.	Rechtsgrundlagen.....	5
2.	Planerische Vorgaben	6
3.	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes	6
4.	Oberflächenentwässerung	8
5.	Nachrichtliche Übernahmen	8
6.	Hinweise	8
7.	Belange von Natur und Landschaft	8
8.	Eingriffsregelung	9
9.	FFH-Vorprüfung	9
9.1.	Rechtliche Grundlagen.....	9
9.2.	Relevante Schutzgebiete.....	9
9.3.	Vorprüfung der Verträglichkeit.	10
10.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	10
10.1.	Rechtliche Grundlagen.....	10
10.2.	Prüfungsrelevante Arten.....	10
10.3.	Vorprüfung.....	10
11.	Verfahrensvermerke	11

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1.04 „Campingplatz Großes Meer“ – Begründung

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Südbrookmerland möchte den Campingplatz im Ortsteil Bedekaspel durch die Errichtung von so genannten Camping Pods¹, der Aufstellung einer Blockhütte sowie der Instandsetzung und Erweiterung des Sanitärgebäudes touristisch sichern. Notwendig ist hierfür die genauere Bestimmung der Art der Nutzung von „Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Campingplatz“ zu Sondergebiet nach § 10 BauNVO Zweckbestimmung „Campingplatz“, sowie die Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3, um die Errichtung von Camping-Pods, einer Blockhütte und einer maximalen Grundfläche des Sanitärgebäudes, um einen zeitgemäßen Ausbau zu ermöglichen, der in den bestehenden Gebäudeabmessungen nicht umsetzbar wäre.

Die Weiterentwicklung des Campingplatzes ist notwendig, um den Anforderungen der Campinggäste gerecht zu werden. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, den Bebauungsplan (B-Plan) hinsichtlich dieser Festsetzungen zu ergänzen und das Verfahren zur 1. Änderung eingeleitet.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans liegt südlich in der Gemeinde Südbrookmerland, östlich angrenzend an das Große Meer. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 4,15 ha und umfasst in der Flur 5 der Gemarkung Bedekaspel die Flurstücke 7/40, 7/39 und 37/5, sowie in der Flur 6 der Gemarkung Bedekaspel die Flurstücke 34/1, 35, 42/10, 46/6, 47/3, 47/4, 48/6, 48/7, 48/10; während der von der Änderung betroffene Teil innerhalb dessen lediglich die im rechtskräftigen B-Plan als „Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Campingplatz“ festgesetzten Flächen betrifft (s. Abb. 1).

Die Lage des Geltungsbereichs ist dem Deckblatt der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

1.3. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 BauGB

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südbrookmerland in seiner Sitzung am 16.05.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1.04 „Campingplatz Großes Meer“ beschlossen.

Da es bei der Planung um die Änderung bzw. Ergänzung des bestehenden Bauleitplans geht, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurde ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gewählt.

¹ Eine Iglu ähnliche Holzhütte, die Schlafmöglichkeiten für mehrere Personen bietet

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1.04 „Campingplatz Großes Meer“ – Begründung

Neben der Berührung der Grundzüge der Planung ist für das Verfahren weiterhin zu prüfen:

- ob die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird oder
- ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen.
- Ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch diese Prüfung (s. dazu auch Kap. 9 und 10) erfolgte mit dem Ergebnis, dass der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nichts entgegensteht, da die vorgenannten Folgen und Beeinträchtigungen nicht eintreten können. Somit wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, bei dem

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden kann,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die eine öffentliche Auslegung durchführt werden kann und
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise eine Beteiligung durchgeführt werden kann,

angewendet. Insofern erfolgt die Beteiligung direkt mit dem Entwurf der Bauleitplanung. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren u. a. von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 BauGB wird abgesehen.

1.4. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1.04 „Campingplatz Großes Meer“ – Begründung

- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
 - f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
 - g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
 - h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
 - i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
 - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
 - k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
 - l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
 - m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2. Planerische Vorgaben

Durch die Änderung sind die Belange von Landesplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet für Hochwasserereignisse mit niedriger Wahrscheinlichkeit, vor denen allerdings ein Schutz durch Deiche und Siele besteht. Damit weicht das Plangebiet nicht von der Situation des Großteils der Gemeinde Südbrookmerland ab. Besondere Festsetzungen im Bebauungsplan oder spezielle Maßnahmen an Gebäuden sind daher nicht vorzusehen.

3. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Inhalte der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bei der Art der baulichen Nutzung darin, die zeichnerische Festsetzung „öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Campingplatz“ in ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO Zweckbestimmung „Campingplatz“ zu ändern und das Baurecht für die Errichtung und den Betrieb von Camping-Pods, sowie einer Blockhütte zu schaffen. Zudem soll die maximale Größe der überbaubaren Fläche der Sanitäranlage auf 230 m² festgesetzt, um eine Sanierung und geringfügige Erweiterung zu ermöglichen.

Hierfür wird die festgesetzte Grünfläche C mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ in ein Sondergebiet gem. § 10 BauNVO Zweckbestimmung „Campingplatz“ festgesetzt und die textliche Festsetzung Nr. 3 neu gefasst.

Der räumliche und sachliche Geltungsbereich kann der Anlage 1 und 2 entnommen werden.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1.04 „Campingplatz Großes Meer“ – Begründung

Abb. 1: Inhaltlicher Geltungsbereich der Änderung (rote Linie)



Alle übrigen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des rechtskräftigen B-Planes bleiben unverändert, da hier keinerlei Änderungs- oder Ergänzungsbedarf besteht.

Folgende Änderungen der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind vorgesehen. (Änderungen / Ergänzungen unterstrichen bzw. durchgestrichen):

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ sind

- maximal 310 Standplätze für Wohnwagen einschließlich Vorzelte und Zelte
- Aufenthaltsräume und Trekkinghütten nur in bestehenden Gebäuden

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1.04 „Campingplatz Großes Meer“ – Begründung

- maximal 8 Camping Pods mit einer Größe von bis zu 5 x 3 m ohne sanitäre Ausstattung
- Sanitäreanlagen als Service Säulen für Stell- und Camperplätze
- ein Sanitärgebäude im Bereich des bestehenden Gebäudes auf einer Grundfläche von maximal 230 m²
- eine Blockhütte mit einer Größe von bis zu 9 x 5 m als Anlaufstelle für gemeinsame Abende der Nutzer des Campingplatzes sowie

sonstige zweckgebundene bauliche Anlagen

allgemein zulässig.

Ausnahmsweise sind auch Standplätze für Wohnmobile zulässig.

4. Oberflächenentwässerung

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist auf Grundlage des rechtswirksamen B-Planes für das gesamte festgesetzte Sondergebiet gesichert. Da infolge der Planung das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert wird, ergibt sich keine Erhöhung der möglichen Versiegelung. Zudem ist der Großteil der möglichen Erweiterungsfläche der Sanitäreanlagen bereits versiegelt. Somit wird keine Änderung oder Erweiterung der Entwässerungssituation durch die Änderung des B-Planes vorbereitet.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Im rechtswirksamen B-Plan sind keine nachrichtlichen Übernahmen vorhanden.

6. Hinweise

Die Hinweise zum rechtswirksamen B-Plan gelten unverändert fort (s. Kap. 3). Sie beziehen sich auf die rechtlichen Grundlagen / Bodenfunde / Bodenbelastungen und externe Kompensationsmaßnahmen.

7. Belange von Natur und Landschaft

Durch die vorliegende Änderung des B-Planes ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Die geringfügige Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie Zulässigkeit von Camping-Pods und einer Blockhütte zieht keine zusätzlichen Belastungen der Schutzgüter nach sich, da diese Bauten keine Fundamente benötigen und keine Versiegelung des Bodens mit sich bringen.

Die Möglichkeit der Modernisierung der Sanitäreanlagen wird ausschließlich im und unmittelbar am bestehenden Gebäude ermöglicht. Hier handelt es sich um einen durch die baulichen Anlagen und intensive Nutzung vorgeprägten Bereich. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden an der Stelle ebenfalls nicht gesehen.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1.04 „Campingplatz Großes Meer“ – Begründung

8. Eingriffsregelung

Die Erweiterung der Art der baulichen Nutzung um Camping Pods und eine Blockhütte, sowie der geringfügige Ausbau der Sanitäreinrichtungen führt zu keinen weiteren Eingriffen in die Natur und Landschaft über das derzeit zulässige Maß. Eine Anpassung der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung im B-Plan sowie Durchführung von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

9. FFH-Vorprüfung

9.1. Rechtliche Grundlagen.

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte und Planungen darauf zu überprüfen, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgebiete des europäischen ökologischen Netzes Natura 2000 (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) führen können.

9.2. Relevante Schutzgebiete.

Direkt angrenzend zum Geltungsbereich des B-Planes befinden sich zwei Natura 2000-Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet 004 „Großes Meer, Loppersumer Meer“ und
- Vogelschutzgebiet V09 „Ostfriesische Meere“.

Das 890 ha große FFH-Gebiet 004 stellt ein Netz wertvoller Feuchtbiotope mit beiden namensgebenden Seen, ausgedehnten Flachwasserbereichen, schilfreichen Verlandungszonen und zahlreichen kleineren und größeren Entwässerungsgräben dar.

Das Gebiet ist von großer Bedeutung für die Vogelwelt (Wasser- und Wiesenvögel) und liegt vollständig im Vogelschutzgebiet V09. Die Wasserfläche der Seen und der angrenzenden Fließgewässer werden von Teichfledermäusen als Jagdrevier genutzt. Nach dem nationalen Recht ist das FFH-Gebiet als Naturschutzgebiet 320 „Großes Meer, Loppersumer Meer“ geschützt.

Das 5.918 ha große Vogelschutzgebiet V09 umfasst drei flache Binnenseen sowie die umgebenden Niederungen in den Ostfriesischen Marschen und der Geest mit großflächigen Sumpf- und Verlandungsbereichen und ausgedehnten Schilfröhrichten um die Seen. Das Gebiet hat eine besondere Bedeutung als Brutgebiet für Wiesenvögel für Arten ausgedehnter Röhrichte sowie für verschiedene Entenarten. Als Gastvögel sind zahlreiche Wasser- und Watvogelarten wertbestimmend². Auf der nationalen Rechtsebene ist das Schutzgebiet durch zwei Landschaftsschutzgebiete (LSG AUR 30 „Krummhörn“, LSG AUR 32 „Ostfriesische Meere“) ausgewiesen.

² https://www.nlwkn.niedersachsen.de/natura2000/eu_vogelschutzrichtlinie_und_eu_vogelschutzgebiete/eu_vogelschutzgebiete_in_niedersachsen/eu-vogelschutzgebiet-v09-ostfriesische-meere-132554.html

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1.04 „Campingplatz Großes Meer“ – Begründung

9.3. Vorprüfung der Verträglichkeit.

Die Prüfung der Verträglichkeit der Natura 2000-Gebiete mit der Planung erfolgt anhand der Schutzzwecke und -ziele der o. g. Schutzgebiete und möglichen Wirkfaktoren der Planung.

Die grundsätzliche Verträglichkeit des Campingplatzes mit den Schutzbestimmungen wurde bereits bei der Aufstellung des rechtswirksamen B-Planes Nr. 1.04 hergestellt. Bei der vorliegenden Bauleitplanung sind daher die Auswirkungen der geplanten Änderungen von Bedeutung.

Durch die geplante Ergänzung des Campingplatzes mit den Möglichkeiten zum Aufstellen von Camping-Pods, einer Blockhütte und Modernisierung der sanitären Einrichtungen am Bestandsgebäude werden keine Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser oder zusätzliche Verlärmung, sowie Lichtimmissionen erwartet, die sich negativ auf die Schutzgebiete auswirken und diese erheblich beeinträchtigen können.

Insgesamt ist von einer Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit den Schutzziele der umliegenden Schutzgebiete des europäischen ökologischen Netzes Natura 2000 auszugehen.

10. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

10.1. Rechtliche Grundlagen.

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

10.2. Prüfungsrelevante Arten.

Bei der Prüfung sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die im Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten zu beachten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind.

Ausgehend aus der naturräumlichen Lage und der vorherrschenden Nutzungen ist im Plangebiet mit dem Vorkommen der Tiergruppen Vögel und Fledermäusen zu rechnen.

Eine besondere Bedeutung des Planbereiches für offenlandbewohnenden Vogelarten und Gastvogel ist nicht gegeben. Als Brutvögel sind aufgrund der Nutzungen vorrangig die störungsunempfindlichen Arten zu erwarten, die die randlich vorhandenen Gehölze als Lebensraum nutzen können.

Es ist davon auszugehen, dass die heimischen Fledermausarten die vorhandenen Gebäude als Quartiere sowie die Grünanlagen und Wasserflächen als Jagdgebiete nutzen.

10.3. Vorprüfung.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1.04 „Campingplatz Großes Meer“ – Begründung

Durch die geplanten Änderungen erfolgen keine Baumfällungen, großflächige Versiegelungen und Gebäudeabbrüche, die zur Auslösung der Tötungs- und Schädigungsverbote führen können.

Die Störungen der Avi- und Fledermausfauna mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population ist bei der Planung ebenfalls nicht zu erkennen, da im Plangebiet höchstens mit einem Vorkommen der Arten zu rechnen ist, die aufgrund der Nutzung eine relativ geringe Empfindlichkeit aufweisen.

11. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.04 „Campingplatz Großes Meer“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Südbrookmerland zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum ...

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland in seiner Sitzung am ... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.04 „Campingplatz Großes Meer“ als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 09.10.2023

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
M. A. Gerke Galts

S:\Südbrookmerland\12373_BP_1_04_1_Aenderung_Campingplatz\05_B-Plan\02_Entwurf\Begrueundung\2023_10_05_12373_BP_begr_1_Änd_E.docx