



Stadt Sassenberg

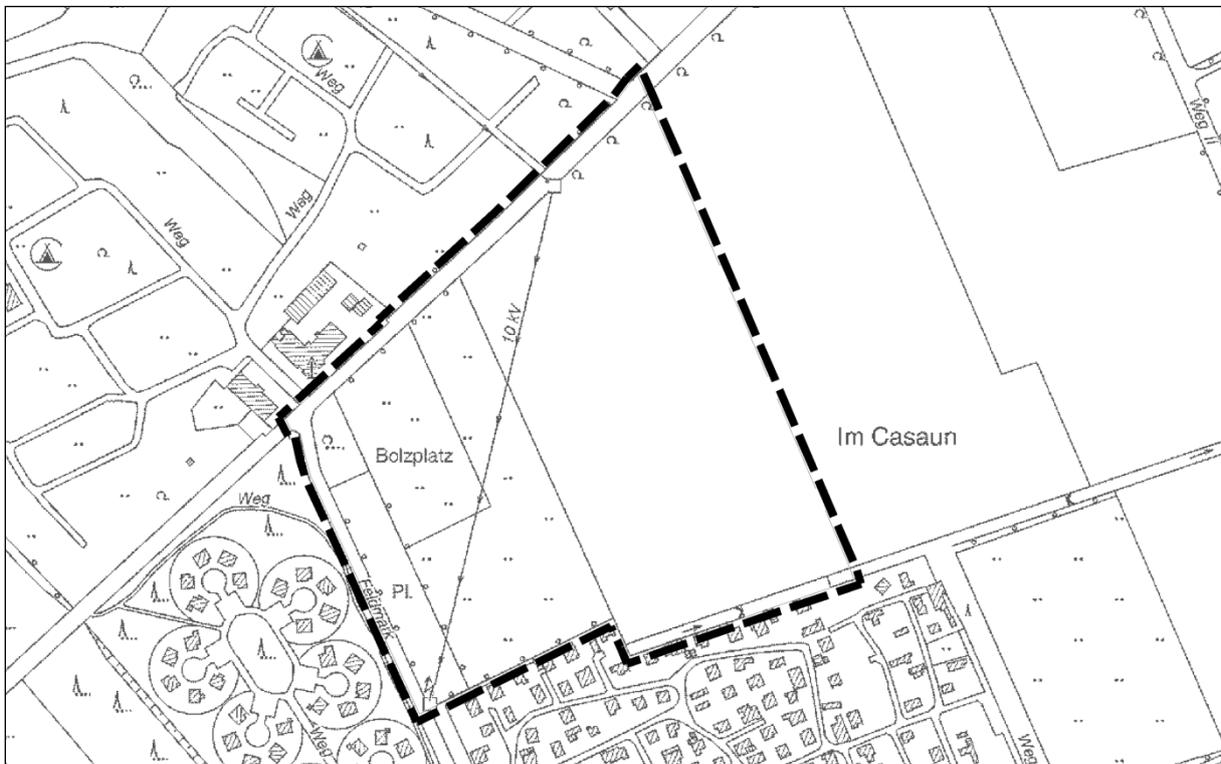
STADT SASSENBERG

Bebauungsplan "Erholungsgebiet Feldmark - Campingplatz Schulze Westhoff - Detailplan 1 - 2. Erweiterung"

6. (vereinfachte) Änderung

Stadtteil: Sassenberg

Plangebiet: Campingplatz Schulze Westhoff am Feldmarksee



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Änderungsverfahren)

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel.: 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhsennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass für die Änderungsplanung.....	3
2	Geltungsbereich der 6. (vereinfachten) Änderung und Bestandteile des Bebauungsplanes	4
3	Verfahren	4
4	Inhalt der Änderungsplanung	5
5	Verhältnis zur Camping- und Wochenendplatzverordnung CW VO	16
6	Auswirkungen der Änderungsplanung	17
7	Kosten	18

Anlage: Artenschutzprotokoll

1 Anlass für die Änderungsplanung

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Feldmark - Campingplatz Schulze Westhoff - Detailplan 1 - 2. Erweiterung" stattgegeben und den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Die Stadt Sassenberg macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Bauwünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt.

Ziel der Bauleitplanung ist, den Bebauungsplan als bauplanungsrechtliche Grundlage für die nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nunmehr so zu fassen, dass weitgehend auf weitere Einzeländerungen verzichtet werden kann.

Mittels der 5 vorangegangenen (vereinfachten) Änderungen des Bebauungsplanes wurden immer wieder Änderungen und Ergänzungen einzelner Festsetzungen vorgenommen, die jedoch für die geplante Aufteilung und Bewirtschaftung des Standortes bislang nicht zielführend waren und keine Perspektive sowie betriebswirtschaftliche Variabilität beinhalteten.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes soll nun eine klare Strukturierung und Aufteilung des Standortes vorgenommen werden.

Für den eigentlichen Platz wurde am 27.11.2014 unter dem Az. 63-1324/2013 bzw. alt: 63-BA-10252/2013-2-G die grundlegende Baugenehmigung für die „Errichtung eines Campingplatzes mit Freizeithausbereich, Rezeptionsbereich, Wohnmobilbereich und Bereich für Gruppenhäuser“ erteilt.

Die damalige Planung sah vor, dass der Platz – entsprechend der damaligen Fassung der Camping- und Wochenendplatzverordnung CW VO in Bereiche für Ferienhäuser, Standplätze und Gruppenhäuser aufgeteilt war, wofür der größte Bereich für Ferienhäuser vorgesehen war (siehe unten: heutiger Bereich SO 1, SO 3a und SO 3b).

Die allgemeine Zweckbestimmung Gebietes als

- Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO

soll weiterhin unverändert bestehen bleiben. Dabei sollen keine neuen Nutzungen etabliert werden, sondern lediglich die Unterteilungen des Sondergebietes neu strukturiert und geordnet werden. Dabei steht im Vordergrund, das Gesamtgebiet künftig klar in ein

- Gebiet für die Infrastruktur,
- ein Gebiet für Ferien- und Wochenendhäuser und
- ein Campingplatz- und Wochenendplatzgebiet für Zelte, Wohnwagen / -mobile und Mobilheime etc.

aufzuteilen.

So wird sichergestellt, dass ein Teilbereich für die regelmäßige Freizeitnutzung durch denselben Personenkreis zur Verfügung gestellt werden kann, welcher dabei klar von dem „klassischen“ Campingplatz räumlich getrennt wird.

Die Änderungsinhalte beziehen sich somit auch auf Unterarten zur festgesetzten Art der baulichen Nutzung, wobei die Grundzüge der Planung im Sinne des o.g. Sondergebietes nicht verändert werden.

Im Rahmen der 6. (vereinfachten) Änderung wird auch das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Regelung zur überbaubaren Grundstücksflächen in Teilen geringfügig angepasst, um den Ansprüchen der neu strukturierten Gebiete gerecht zu werden. Gleiches gilt für die Festsetzungen zu der Zulässigkeit und dem Maß von Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen sowie die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform / Dachneigung).

Hiervon unbenommen ist, dass die Regelungen der jeweils für die nachfolgenden Baugenehmigungen gültigen CW VO weiterhin anzuwenden sind.

Die Bauleitplanung trifft daher keine Festsetzungen oder Regelungen zu Aufstell- und Standplätzen, sondern ausschließlich zu der innerhalb dieser Plätze in Anspruch zu nehmender Grundfläche baulicher Anlagen.

Des Weiteren soll im Zuge der 6. (vereinfachten) Änderung die private Grünfläche im Nordosten des Sondergebietes erweitert werden, um aktuellen Planungen für einen Spielplatz in diesem Bereich den benötigten Raum zu geben. Dies geschieht unter Rücknahme der privaten Verkehrsfläche, wobei jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Erschließung des Gebietes zu erwarten sind.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Zulässigkeit sog. temporärer Nutzungen innerhalb der Teilgebiete getroffen.

2 Geltungsbereich der 6. (vereinfachten) Änderung und Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Änderungsinhalte werden im verbindlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Feldmark - Campingplatz Schulze Westhoff - Detailplan 1 - 2. Erweiterung" ergänzend zu den bereits zuvor beschlossenen Änderungen der Jahre 2015 bis 2019 im Plan festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- den Rechtsgrundlagen,
- den textlichen Festsetzungen mit Zeichenerklärungen sowie
- sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt.

Die Festsetzungen außerhalb der unten stehenden Änderungsinhalte bleiben vollumfänglich erhalten. Es erfolgt für den Änderungsbereich eine Anpassung an die aktuellen Rechtsgrundlagen.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Plan mit der Planzeichenerklärung und der Darstellung der maßgeblichen Änderungsinhalte.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

3 Verfahren

Die Änderungsplanung bezieht sich auf einen rechtskräftig überplanten Bereich.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da mit den Änderungsinhalten die Grundzüge des Bauleitplanes nicht berührt werden.

Aber auch dann, wenn die Gemeinde sich geirrt und das vereinfachte Verfahren nicht anwendbar gewesen sein sollte, wäre dies unbeachtlich. Es greift hier zunächst die Unbeachtlichkeitsklausel des § 214 (1) Satz 1 BauGB ein, weil eine Verletzung des § 13 (1) BauGB als Verfahrensmangel unbeachtlich ist.

Die interne Unbeachtlichkeitsklausel des § 214 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist anzuwenden, wenn die Gemeinde das vereinfachte Verfahren (BauGB § 13) angewandt und verkannt hat, dass die Änderung die Grundzüge der Planung berührt.

Indizien bestehen aufgrund des Vorgesagten hierfür nicht.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange und Behörden wird gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4 Inhalt der Änderungsplanung

Die Inhalte der 6. (vereinfachten) Änderung sind nachfolgend aufgeführt. Die in der Tabelle vorangestellte Ordnungsnummer entspricht der Zuordnung innerhalb der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Art der baulichen Nutzung:

Der grundsätzliche Charakter des festgesetzten Sondergebietes, das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO bleibt weiterhin gewahrt.

	Bestehende Festsetzung	6. Änderung	Begründung
1	SO2 (<i>im Nordwesten des Sondergebietes</i>) Rezeption, Betriebs- und Ferienwohnungen sowie Ferienzimmer SO3 (<i>im Nordwesten des Sondergebietes</i>) Ferienwohnungen	Zusammenfassung des SO2 und SO3 zu einem SO2 SO2 (<i>im Nordwesten des Sondergebietes</i>) Erholungsgebiet-Infrastruktur	Die beiden Teilbereiche im Nordwesten des Plangebietes werden zu einem Gebiet, welches der Infrastruktur des Gebietes dienen soll, zusammengefasst, da das ehem. SO3 Gebiet nicht für Ferienwohnungen genutzt werden wird, sondern als Erweiterung der Strukturen innerhalb des ehem. SO2 dienen soll. So entsteht ein zusammenhängender Eingangsbereich für das Gebiet.
2	SO1 (<i>im Westen, in der Mitte und im Süden des Sondergebietes</i>) Ferienhaus- und Wohnwagengebiet SO4 (<i>im Osten des Sondergebietes</i>) Campingplatz / Stellplatz für Wohnmobile	SO1 (<i>im Westen des Sondergebietes</i>) Ferienhaus-/Wochenendhausgebiet SO3 (<i>in der Mitte und im Süden des Sondergebietes</i>) Campingplatz-/Wochenendplatzgebiet	Zuweisung der zulässigen Nutzungen auf die Teilbereiche: Im SO1 Zulässigkeit von Häusern, während diese im SO3 nicht zulässig sind bzw. dort nur i.S. der CW VO in den Aufstellplätzen Mobilheime zulässig sind.
3		Anpassung der Nutzungskataloge / Zweckbestimmungen der einzelnen SO-Gebiete (zu den einzelnen Nutzungskatalogen / zulässigen Nutzungen in den SO1, SO2 und SO3-Gebieten siehe unten)	Es soll eine klare Aufteilung / Strukturierung in einen <ul style="list-style-type: none"> • Teilbereich für die Infrastruktur (SO2 <i>im Nordwesten des Sondergebietes</i>), • einen Teilbereich für Ferien- und Wochenendhäuser (SO1 (<i>im Westen des Sondergebietes</i>) und • einen Teilbereich als „klassischen“ Campingplatz / Wochenendplatz (SO3 (<i>in der</i>

	Bestehende Festsetzung	6. Änderung	Begründung
			<p><i>Mitte und im Süden des Sondergebietes))</i> geben.</p> <p>Durch die Erweiterung mit einem Teilbereich für Ferien- und Wochenendhäuser wird das Angebot des Campingplatzes für die regelmäßige Freizeitnutzung durch denselben Personenkreis ermöglicht, was bislang aufgrund der Nutzungsfestsetzung nicht möglich war.</p>
4		Unterteilung des SO3 in SO3a und SO3b	<p>Das SO3 wird als „klassischer“ Campingplatz / Wochenendplatz genutzt, während das SO1 mit Ferien- und Wochenendhäusern bebaut wird. Nach dem Ausbau des SO1 sollen noch weitere Bauplätze dafür geschaffen werden. Daher wird ein Teilbereich des SO3 (SO3a) nur solange für Zelte, Wohnwagen etc. genutzt, bis dort die Erweiterung des SO1 stattfinden soll. Dies wird über Baurecht auf Zeit für das SO3a geregelt.</p>
5	Keine Regelung	<p><u>Baurecht auf Zeit gemäß § 9 (2) BauGB (Beschränkung des Baurechts auf bestimmten Zeitraum):</u> Innerhalb des SO3a (<i>im Süden des Sondergebietes</i>) sind die o.g. Nutzungen solange zulässig, bis eine dauerhafte Erfüllung der Zweckbestimmung Ferienhaus- / Wochenendhausgebiet (SO1) gewährleistet wird. Die dauerhafte Erfüllung der Zweckbestimmung ist bei vollständiger Ausnutzung des SO1 herzustellen. Die o.g Nutzungen sowie deren Nebenanlagen und Einfriedungen sind bei vollständiger Ausnutzung</p>	<p>Das SO1, welches mit Ferien- und Wochenendhäusern bebaut wird, wird zunächst auf den Eingangsbereich in das Gebiet beschränkt. Zu Beginn wird nur ein kleiner Teilbereich als SO1 genutzt, um während des zeitintensiven Aufbaus der Ferien- und Wochenendhäuser den Großteil des Campingplatzes für Zelte, Wohnwagen etc. weiter zur Verfügung zu stellen. Nach Fertigstellung des SO1 erfolgt eine Ausweitung auf das SO3a-Gebiet.</p>

	Bestehende Festsetzung	6. Änderung	Begründung
		des SO1 zurückzubauen und die Fläche als Folgenutzung der Zweckbestimmung: Ferienhaus- / Wochenendhausgebiet zur Verfügung zu stellen.	
6	Keine Regelung	<u>Temporäre Nutzfläche im westlichen Teil des Sondergebietes SO3b:</u> Dazu Textliche Festsetzung: Temporäre Nutzfläche Innerhalb der in dem SO3b gekennzeichneten temporären Nutzflächen sind zudem zulässig: Zeltplätze sowie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte, die weder ständig noch wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres, sondern nur vorübergehend errichtet / abgestellt werden.	Für die Fläche besteht das Erfordernis, dass kurzzeitig Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte (zwischen) abgestellt werden. Ebenso besteht ein Erfordernis, z.B. für Schulgruppen befristet eine Fläche i.S. von Zeltplätzen anzubieten. Dieses wird so praktiziert und soll so weiter innerhalb der gekennzeichneten Fläche möglich sein. Da diese Nutzung nach der Festsetzung der Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksfläche so nicht zulässig wäre, soll hierzu die nebenstehende Regelung erfolgen.

Maß der baulichen Nutzung:

	Bestehende Festsetzung	6. Änderung	Begründung
7	SO2 (im Nordwesten des Sondergebietes) Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,3	SO2 (im Nordwesten des Sondergebietes) Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im SO2: 0,5	Die GRZ wird an die Anforderungen der infrastrukturellen Einrichtungen an das SO2-Gebiet angepasst. Die GRZ von 0,5 in solch einem kleinen Teilbereich des Gesamtgebietes kann als allgemein verträglich angesehen werden.
8	SO2 (im Nordwesten des Sondergebietes) Zulässige Zahl der Vollgeschosse: II SO3 (im Nordwesten des Sondergebietes) Zulässige Zahl der Vollgeschosse: I	Zulässige Zahl der Vollgeschosse im SO2 (im Nordwesten des Sondergebietes): II	Die max. zulässige Geschossigkeit des ehem. SO2 wird für das neue SO2 (ehem. SO2 und SO3) übernommen, so dass innerhalb des SO2 keine Unterteilung bezüglich der Geschossigkeiten gemacht wird. So wird ein einheitliches Erscheinungsbild der

	Bestehende Festsetzung	6. Änderung	Begründung
			Eingangssituation in das Gebiet gefördert.
9	SO1 (im Westen, in der Mitte und im Süden des Sondergebietes) Zulässige maximale Grundfläche baulicher Anlagen: 70 m ²	SO1 (im Westen des Sondergebietes) Zulässige maximale Grundfläche baulicher Anlagen: 75 m ²	Die max. zulässige Grundfläche wird von 70 m ² auf 75 m ² erhöht, um einen barrierefreien Ausbau der Ferien- und Wochenendhäuser gewährleisten zu können, der ein höheres Flächenerfordernis darstellt.
10	SO4 (im Osten des Sondergebietes) Zulässige maximale Grundfläche baulicher Anlagen: 30 m ²	SO3 (in der Mitte und im Süden des Sondergebietes) Zulässige maximale Grundfläche baulicher Anlagen: 60 m ²	Es wird eine der heutigen Situation und Ausführung der Mobilheime etc. realistische Grundfläche von 60 m ² für die Nutzung durch Mobilheime, Wohnwagen / -mobile und Zelte etc. festgesetzt.
11	Keine Regelung	Ergänzung der Festsetzung zu der überbaubaren Grundstücksfläche Für die überbaubare Grundstücksfläche im SO3a / 3b - Gebiet gilt: <i>Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch an Wohnmobile, Mobilheimen, Kleinwochenendhäuser sowie Zelte angebrachte Vorzelte Schutzdächer und Anbauten ist zulässig.</i>	Da ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche im SO3 für die genannten Zwecke nicht genehmigungsfähig wäre, soll hierzu eine Festsetzung getroffen werden. Mindestabstände müssen laut CW VO eingehalten werden.
12	Überbaubare Grundstücksflächen im SO4 (im Osten des Sondergebietes) mit einer Tiefe von rd. 8 m	Überbaubare Grundstücksflächen im östlichen SO3 (ehem. SO4) mit einer Tiefe von rd. 25 m – rd. 30 m.	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an die weiteren überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des SO3-Gebietes, zu dem das ehem. SO4-Gebiet nun gehört, angepasst und somit auch an den Nutzungszweck angepasst: Ein „Block“ mit vier Sanitäreinrichtungen für vier Standplätze statt „aufgereiter“ Standplätze. Gemäß vorliegendem Bauantrag ist die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern. Es sollen jeweils 4 Standplätze mit einer zugeordneten Nebenanlage / Sanitärtrakt errichtet werden

	Bestehende Festsetzung	6. Änderung	Begründung
			können. Bei Belassen der 4 überbaubaren Grundstücksfläche mit 15 m wäre dieses Prinzip nicht umsetzbar.
13	<p>Maximal zulässige Traufhöhe im SO1 (im Westen, in der Mitte und im Süden des Sondergebietes): 4,60 m</p> <p>Maximal zulässige Traufhöhe im SO2 (im Nordwesten des Sondergebietes): 4,75 m</p>	<p>Maximal zulässige Traufhöhe von 5,00 m im SO1 (im Westen des Sondergebietes) und im SO2 (im Nordwesten des Sondergebietes).</p> <p><u>Höhe baulicher Anlagen (Hauptbaukörper)</u> Die maximal zulässige Traufhöhe der Hauptbaukörper beträgt 5,00 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenhöhe der in der Planzeichnung innerhalb der Verkehrsfläche jeweils nächstgelegenen eingetragenen NN-Höhe. Eine Erhöhung mit max. 0,2 m für die Oberkante der ausgebauten Straßenverkehrsfläche ist zulässig. Der Traufhöhe wird durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.</p> <p>Im SO3 (in der Mitte und im Süden des Sondergebietes) keine Regelung, da dort keine Häuser errichtet werden.</p>	<p>Die Traufhöhe wird einheitlich für alle Gebiete mit Hauptbaukörpern (SO1 und SO2) auf max. 5,00 erhöht.</p>

	Bestehende Festsetzung	6. Änderung	Begründung
14	<p>Maximal zulässige First-/Gebäudehöhe im SO1 (<i>im Westen, in der Mitte und im Süden des Sondergebietes</i>): 6,00 m</p> <p>Maximal zulässige First-/Gebäudehöhe im SO2 (<i>im Nordwesten des Sondergebietes</i>): bislang keine Regelung</p>	<p>Maximal zulässige First-/Gebäudehöhe im SO1 (<i>im Westen des Sondergebietes</i>): 6,00 m</p> <p>Maximal zulässige First-/Gebäudehöhe im SO2 (<i>im Nordwesten des Sondergebietes</i>): 8,50 m.</p> <p>Im SO3 (<i>in der Mitte und im Süden des Sondergebietes</i>) entfällt die Festsetzung ersatzlos.</p> <p><u>Höhe baulicher Anlagen (Hauptbaukörper)</u> <i>Die maximal zulässige First-/Gebäudehöhe beträgt im SO 1-Gebiet 6,00 m und im SO 2-Gebiet 8,50 m.</i></p> <p><i>Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenhöhe der in der Planzeichnung innerhalb der Verkehrsfläche jeweils nächstgelegenen eingetragenen NN-Höhe. Eine Erhöhung mit max. 0,2 m für die Oberkante der ausgebauten Straßenverkehrsfläche ist zulässig.</i></p> <p><i>Die First-/Gebäudehöhe wird durch den obersten Abschluss der Außenflächen der Dachhaut bestimmt.</i></p>	<p>Für die SO-Gebiete, in denen sog. Hauptbaukörper zulässig sind, wird nunmehr sowohl eine Traufhöhen- und eine First-/ Gebäudehöhenregelung vorgenommen.</p> <p>Zusätzlich zu dem SO1, in dem Hauptbaukörper geplant sind, wird auch für das SO2 eine maximale Firsthöhe festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung sicherzustellen.</p> <p>Die maximale Höhe von 8,50 m ermöglicht zwei Vollgeschosse mit Satteldach und ist dabei an die nördlich angrenzende Bebauung angepasst.</p> <p>Bei den in dem Gebiet zulässigen Nutzungen (Wohnmobile, Mobilheimen, ...) sind Traufen nicht vorgesehen. Daher entfällt die Festsetzung.</p>

Flächen für Nebenlagen, Stellplätze und Garagen:

	Bestehende Festsetzung	6. Änderung	Begründung
15		<p>Es werden zu den Festsetzungen bezüglich der Nebenanlagen zusätzlich Festsetzungen zu überdachten Terrassen sowie zu den Stellplätzen für die Ferien- und Wochenendhäuser und Mobilheime getroffen, um eine einheitliche Regelung diesbezüglich zu führen.</p> <p>Festsetzungen zum Maß der Nebenanlagen (Technikgebäude) werden einheitlich für alle SO-Gebiete angepasst (max. 30 m² Grundfläche / 4,50 m Firsthöhe). Das entsprechende Maß war bislang bereits für das ehemalige SO4 (<i>im Osten des Sondergebietes</i>) so festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzung zu der Nebenanlage für Kleintierhaltung im SO2 (<i>im Nordwesten des Sondergebietes</i>) bleibt erhalten.</p>	<p>Mit der Regelung werden die Festsetzungen zur Zulässigkeit der Nebenanlagen vereinheitlicht.</p>
16	Keine Regelung	<p>Ergänzung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im SO3</p> <p><i>Pro Aufstell-/ Standplatz ist max. eine Nebenanlage (z.B. Abstell-, Sanitär-räume) mit einer Grundfläche von max. 10,00 m² zulässig.</i></p> <p><i>Das Zusammenlegen mehrerer Nebenanlagen ist zulässig.</i></p>	<p>Gemäß vorliegendem Bauantrag ist die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern. Es sollen jeweils 4 Standplätze mit einer zugeordneten Nebenanlage / errichtet werden können. Bei Belassen der 4 überbaubaren Grundstücksfläche mit 15 m wäre dieses Prinzip nicht umsetzbar.</p>

Baugestalterische Festsetzungen:

	Bestehende Festsetzung	6. Änderung	Begründung
17	Zulässige Dachform: SO1 (im Westen, in der Mitte und im Süden des Sondergebietes): geneigtes Dach (GD) SO2 (im Nordwesten des Sondergebietes); SO3 (im Nordwesten des Sondergebietes); SO4 (im Osten des Sondergebietes): Pultdach (PD), Satteldach (SD)	Im SO1 (im Westen des Sondergebietes), im SO2 (im Nordwesten des Sondergebietes) und im SO3 (in der Mitte und im Süden des Sondergebietes): Zulässige Dachform: geneigtes Dach (GD) <u>Dachform</u> Als Dachform ist nur das Geneigte Dach GD zulässig.	Aufgrund der bestehenden örtlichen Struktur sollen geneigte Dächer als Satte-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig sein. In dem SO3 (in der Mitte und im Süden des Sondergebietes) sind bereits Pultdächer bei den Nebenanlagen / Sanitärtrakt vorhanden. Daher soll die Zulässigkeit der Dachform für die SO-Gebiete angepasst und vereinheitlicht werden.
18	Jeweils 25°-65° Dachneigung	Mind. 7° Dachneigung Als geneigtes Dach gelten alle Dachformen ab einer Dachneigung von mind. 7° als Pult-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.	Die festgesetzte Dachneigung von 25° bis 65° wird gestrichen. Die Festsetzung, dass ausschließlich geneigte Dächer mit mind. 7° Dachneigung zulässig sind, reicht aus, um dem gestalterischen Anspruch an einen Campingplatz gerecht zu werden.

Private Grünfläche:

	Bestehende Festsetzung	6. Änderung	Begründung
19		Die private Grünfläche wird im südöstlichen Bereich erweitert, um dort einen Spielplatz zu lokalisieren, dafür fällt ein Teil der privaten Straßenverkehrsfläche weg, welche ohnehin nicht zwingend notwendig ist, da auch weiterhin nach Wegfall des Abschnittes alle Bereiche des Gebietes erschlossen sind.	
20	Keine Regelung	Ergänzung der Festsetzung zu der Privaten Grünfläche (Sport-, Spiel-, Zelt und Badeplatz): Innerhalb der Grünfläche sind Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte, die weder ständig, noch wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres,	Für die Fläche besteht das Erfordernis, dass kurzzeitig Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte (zwischen) abgestellt werden. Dieses wird so praktiziert und soll so weiter innerhalb der

	Bestehende Festsetzung	6. Änderung	Begründung
		<i>sondern nur vorübergehend errichtet / abgestellt werden, zulässig.</i>	Grünfläche möglich sein und soll durch eine entsprechende Festsetzung gesichert werden.

Redaktionell bzw. Anpassung an geltendes Recht:

Zeichnerische Festsetzungen:

	Bestehende Festsetzung	6. Änderung	Begründung
21	Flurstück 132, Flur 18 Nördlich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze) Gemäß 5. Änderung aus 2018: <i>Im Bereich der Stellplatzanlage wird anstelle der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine Fläche für Stellplätze und ihre Zu- und Abfahrten gem. § 9 (1) Ziffer 22 BauGB sowie für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Stellplätze für Wohnmobile sowie Flächen für Nebenanlagen" festgesetzt.</i>	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	Anregung Stadt Sassenberg: Das städtische Grundstück, Flurstück 132 ist weiterhin vollständig als öffentliche Verkehrsfläche/Parken zu behandeln.
22		Aus Gründen des Brandschutzes und der beidseitigen Erreichbarkeit wird eine Verbindung der SO3b-Fläche zur privaten Verkehrsfläche südlich der SO3b-Fläche an den Seiten der festgesetzten Grünfläche / Pflanzfläche mit jeweils 5 m Breite berücksichtigt.	
23	Standort der Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität - Trafo) im Südwesten des Plangebietes: Auf der Westseite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Standort der Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität -Trafo) im Südwesten des Plangebietes: Auf der Ostseite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Anschluss an die Nebenanlage zur	Festsetzung entsprechend des tatsächlichen Standortes vor Ort.

	Bestehende Festsetzung	6. Änderung	Begründung
		Stromverteilung innerhalb des SO-Gebietes.	
24		Anpassung der zeichnerischen Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendeplatz) an den tatsächlichen Ausbaustand mit Anpassung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im SO2 (im Nordwesten des Sondergebietes)	

Textliche Festsetzungen:

	Bestehende Festsetzung	6. Änderung	Begründung
25		Die Regelung zum unteren Bezugspunkt zu Feststellung der Höhen wird rechtskonform neu gefasst: <i>Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenhöhe der in der Planzeichnung innerhalb der Verkehrsfläche jeweils nächstgelegenen eingetragenen NN-Höhe.</i>	
26	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Wohnmobile ...	Die textliche Festsetzung entfällt ersatzlos. (Im Zusammenhang mit Nr. 21)	Das städtische Grundstück, Flurstück 132 ist weiterhin vollständig als öffentliche Verkehrsfläche/Parken zu behandeln.
27		Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze) Ergänzung: <i>Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" sind Nebenanlagen i.S. von Technikgebäuden zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Strom, Gas, Wärme, Kälte und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser) zulässig.</i>	Die Zulässigkeit der in Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" vorhandenen baulichen Anlagen ist durch Festsetzung weiterhin sicherzustellen.
28	Textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Sanitäranlagen in den Sondergebieten <i>Sanitäranlagen</i>	Textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Sanitäranlagen in den Sondergebieten <i>Sanitäranlagen, auch im Sinne eines Sanitärtraktes</i>	Durch die Festsetzung soll die Möglichkeit der Zulässigkeit von „Gemeinschafts-Sanitäranlagen“ durch Festsetzung geschaffen werden.

Zur zulässigen Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 6. (vereinfachten) Änderung festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete, die der Erholung dienen

SO1:

Die Zweckbestimmung „Ferienhaus- und Wohnwagengebiet“ wird in „Ferienhaus- und Wochenendhausgebiet“ geändert und lässt zukünftig folgende Nutzungen zu:

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferien- und Wochenendhäusern auch als Tiny-House (Mini- oder Mikrohäuser), die dauerhaft Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.

Das Gebiet dient dem zeitweiligen Aufenthalt für Erholungszwecke. Dies schließt auch die regelmäßige Freizeitnutzung durch denselben Personenkreis (z. B. Eigentümer, Pächter oder sonstige zur Nutzung dinglich Berechtigte) ein. Ein sog. Erstwohnsitz ist nicht möglich und nicht gewollt.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser, Wochenendhäuser mit maximal einer Wohnung gemäß vorstehender Zweckbestimmung
- Anlagen für sportliche/spielerische Betätigung der Personen funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Erholungsgebiet“
- Stellplätze und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Nebenanlagen i.S. von Technikgebäuden gemäß § 14 BauNVO zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Strom, Gas, Wärme, Kälte und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser)
- Sanitäranlagen, auch im Sinne eines Sanitärtraktes

SO2:

Die Zweckbestimmung „Rezeption, Betriebs- und Ferienwohnung sowie Ferienzimmer“ im ehemaligen SO2 und die Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ im ehemaligen für das SO3 wird in „Erholungsgebiet-Infrastruktur“ geändert und lässt zukünftig folgende Nutzungen zu:

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gebäuden und Räumen der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

Zulässig sind:

- Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden Personenkreis dienen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Erholungsgebiet“.
- Anlagen für sportliche/spielerische Betätigung der Personen funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Erholungsgebiet“
- Anlagen für Sport, Spiel und Unterhaltung funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Erholungsgebiet“ (z.B. Clubraum / Jugendtreff)
- zentrale Einrichtungen der Infrastruktur (z.B. Verwaltung, Information, Service, Werkstatt) funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Erholungsgebiet“
- Gastronomieeinrichtungen sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Erholungsgebiet“ (z.B. Friseur, Hundesitter)
- Verkaufsstellen und Läden mit Sortimenten funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Erholungsgebiet“

- Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Nebenanlagen i.S. von Technikgebäuden gemäß § 14 BauNVO zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Strom, Gas, Wärme, Kälte und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser)
- Sanitäranlagen, auch im Sinne eines Sanitärtraktes

SO3a und SO3b:

Die Zweckbestimmung „Campingplatz, Stellplätze für Wohnmobile“ wird in „Campingplatz- Wochenendplatzgebiet“ geändert und lässt zukünftig folgende Nutzungen zu:

Das Sondergebiet dient der vorübergehenden Unterbringung von Wohnwagen, Mobilheimen auch als Kleinwochenendhäuser sowie Zelten.

Zulässig sind:

- Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte etc.
- Aufstellplätze für Mobilheime als Wohnwagen, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind und nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellt sind, auch als Kleinwochenendhäuser
- Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Nebenanlagen i.S. von Technikgebäuden gemäß § 14 BauNVO zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Strom, Gas, Wärme, Kälte und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser)
- Sanitäranlagen, auch im Sinne eines Sanitärtraktes

5 Verhältnis zur Camping- und Wochenendplatzverordnung CW VO

Es wird darauf hingewiesen, dass die CW VO in der jeweils gültigen Fassung im Rahmen der Bauanträge zu berücksichtigen und zu beachten ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Regelungen der für die Baugenehmigung anzuwendenden CW VO.

Dieses ist insbesondere für das SO3 (SO3a/SO3b) - Campingplatz- Wochenendplatzgebiet - relevant:

Festsetzung im Bebauungsplan	Regelung in der CW VO
<p><u>Campingplatz- /Wochenendplatzgebiet</u> Wohnmobile, Wohnwagen, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Zelte und Anbauten etc. sind bis zu einer Grundfläche von 60 m² zulässig</p> <p>Keine Regelung im Bebauungsplan</p>	<p><u>Wochenendplätze</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern und nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen • mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche oder ein Vorzelt, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt.</p> <p>Gesamthöhe von höchstens 3,50 m</p>
<p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Standplätze sind die Flächen, die auf einem Campingplatz zum Aufstellen

Festsetzung im Bebauungsplan	Regelung in der CW VO
<ul style="list-style-type: none"> Aufstellplätze für Mobilheime, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind und nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellt sind, auch als Kleinwochenendhäuser 	<p>von Wohnwagen oder Zelten und der zugehörigen Kraftfahrzeuge bestimmt sind</p> <ul style="list-style-type: none"> Standplätze müssen mindestens 70 m² groß sein. Aufstellplätze sind Flächen auf Wochenendplätzen, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern bestimmt sind. Aufstellplätze müssen mindestens 100 m² groß sein.

Die sich unmittelbar aus der CW VO ergebenden Verpflichtungen z.B. für Mindestgrößen von Stand- oder Aufstellplätzen, Abstände von Wochenendhäusern zu Grenzen etc sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Für das SO1 - Ferienhaus- und Wochenendhausgebiet – ist zu berücksichtigen, dass die Genehmigungsfreiheit für Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50m mit der derzeitigen Änderung der BauO NRW (2021) entfallen wird, sodass künftig alle Wochenendhäuser genehmigungspflichtig sein werden.

6 Auswirkungen der Änderungsplanung

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Die Anforderungen an den Brandschutz, die Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung ergeben sich ausschließlich aus den Bestimmungen der CW VO.

Ein Brandschutzkonzept (z.B. Brandschutzstreifen, Mindestgrößen der Stand- und Aufstellplätze, Abstände etc.) wird jeweils in Abhängigkeit zur konkret beantragten Nutzung des Sondergebietes zu erstellen sein.

Auswirkungen auf die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie die verkehrliche Erschließung sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Natur-, Umwelt- und Artenschutz

Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 6. (vereinfachten) Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird. Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange sind dennoch im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen. Es ergeht bzgl. der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tiere, Naturraum und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter folgende Beurteilung:

Das Plangebiet wird geprägt durch teilweise baulich in Anspruch genommene Flächen, teilweise unbebaute innerörtliche Grünflächen sowie Straßenverkehrsflächen. Der Bereich ist heute bereits vollständig mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan zu Bau- und Erschließungszwecken überplant.

Die Schutzgüter werden durch die Planung nicht tangiert. Die Änderungsplanung hat keine Auswirkungen auf den heute bereits grundsätzlich rechtskräftig geregelten Zulässigkeitsmaßstab von baulichen Anlagen in dem Gebiet. Es handelt sich vielmehr um eine Umverteilung und Strukturierung des Plangebietes. Mit der Änderungsplanung werden keine grundlegenden, über die heute bereits zulässige Nutzung / Flächeninanspruchnahme hinausgehenden, Versiegelungen vorbereitet.

Die zulässige GRZ für das SO2 sowie die maximale Grundfläche für das SO1 werden zwar minimal erhöht, jedoch machte zuvor das SO1 mit der zulässigen maximalen

Grundflächenzahl von 70 m² den überwiegenden Teil des Gebietes aus, wobei nun das überwiegende Gebiet als SO3 ausgezeichnet wird, in dem lediglich 60m² Grundfläche maximal zulässig sind. Demnach handelt es sich prinzipiell um eine Verringerung der Versiegelung für den Großteil des Plangebietes. Ein Teil, der durch private Straßenverkehrsflächen versiegelten Bereiche des Plangebietes, entfällt außerdem durch die Erweiterung der privaten Grünfläche. Somit sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Änderungsplanung zu erwarten.

Belange des Artenschutzes sind durch die Änderungsinhalte nicht berührt. Unter Würdigung der Änderungsinhalte kann davon ausgegangen werden, dass der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird. Aus diesem Grund werden die Änderungsinhalte nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Die geltende Bestimmung, dass die Rodung von Bäumen und Sträuchern nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig ist, bleibt unverändert erhalten.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

7 Kosten

Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, entstehen für die Stadt Sassenberg durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist von den Grundstückseigentümern veranlasst, die daher auch sämtliche Verfahrenskosten tragen.

Bielefeld / Sassenberg, im März 2021

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-72980; Fax -729822

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Anlage: Artenschutzprotokoll

A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)	
Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Bebauungsplan "Erholungsgebiet Feldmark" - 6. vereinfachte Änderung
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Sassenberg
Antragstellung (Datum):	27.02.2020
<small>Die Änderungsinhalte beziehen sich auf Art und Maß der baulichen Nutzung (räumliche Ordnung des Gebietes und Anpassung der maximalen Höhen und Grundflächen) sowie die Konkretisierung der zugelassenen Nebenanlagen (überdachte Stellplätze, Technikgebäude und Sanitäranlagen). Belange des Artenschutzes sind durch die Änderungsinhalte nicht berührt. Unter Würdigung der Änderungsinhalte kann davon ausgegangen werden, dass der Verbotstand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erfüllt wird.</small>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Der Bereich ist heute bereits vollständig mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan zu Bau- und Erschließungszwecken überplant.	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Werner Berheide
Vorsitzender

Andreas König
Schriftführer