

Gemeinde Beesten Samtgemeinde Freren Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung "Ferienhausgebiet Möllenkampsee"

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3), hat der Rat der Gemeinde Beesten diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Ferienhausgebiet Möllenkampsee", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Beesten, _____ Der Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenkartenkarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen



Landkreis Emsland
Gemeinde: Beesten
Gemarkung: Beesten
Flur: 11
Maßstab: 1:1000

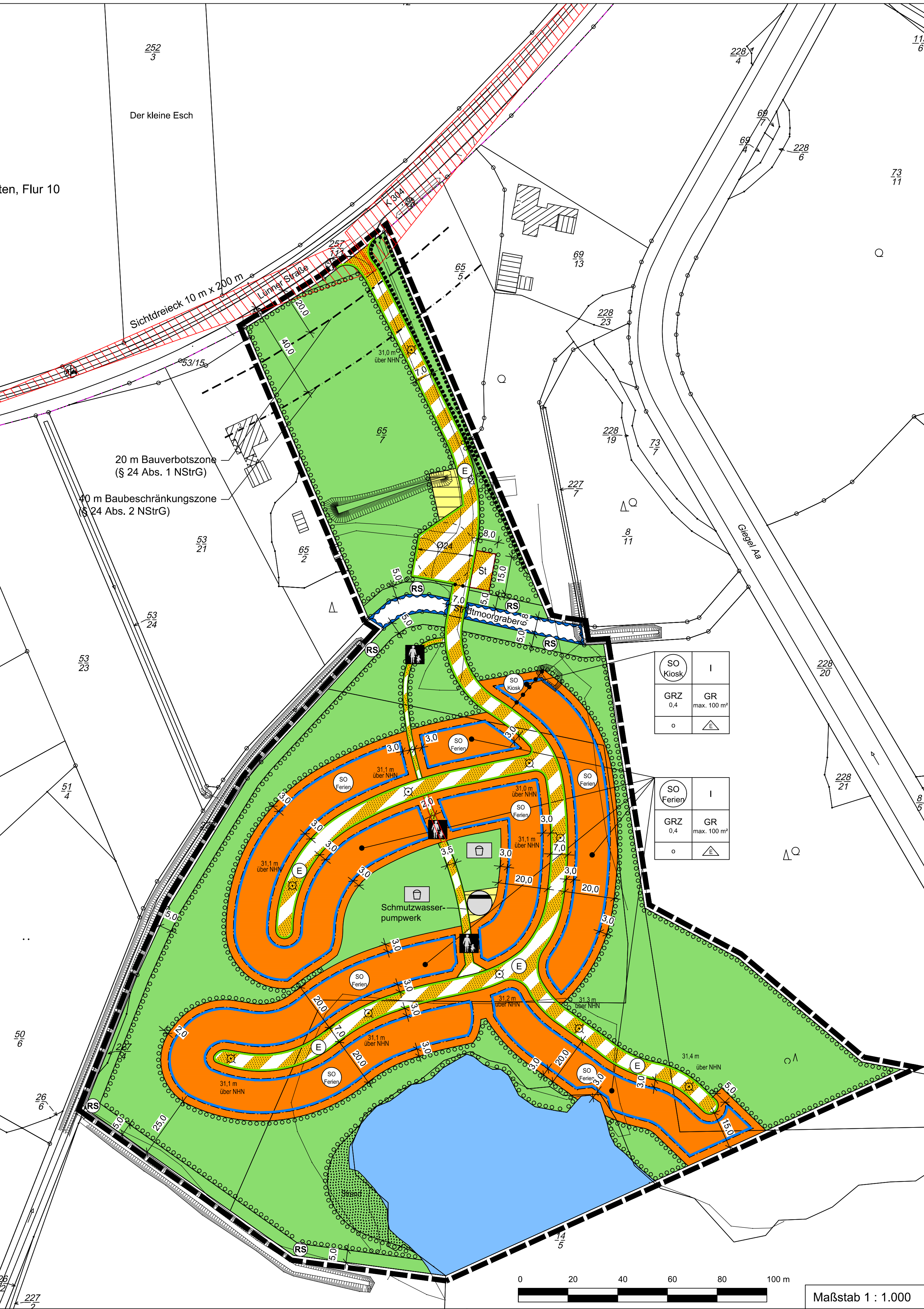
Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtgeneigte oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Antragsbuch Nr.: L4-40/2025
(bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenchaftskatasters (Stand vom 02.04.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
-Katasteramt Lingen-

Im Auftrage (Dienstsiegel)



Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Beesten, _____ Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem:



Freren, _____ Planverfasser

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beesten, _____ Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Beesten, _____ Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.
Dieser Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Beesten, _____ Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Beesten, _____ Der Bürgermeister

Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Plannahals (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802/1808) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
- Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung: Kiosk (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GR 100 m² Grundfläche mit Flächenangabe
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße
- Erschließungsstraße
- Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Abwasser (Schmutzwasserpumpwerk)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünflächen
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Strand
- Spielplatz
- Räumstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 20m Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG
- 40m Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG
- Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 - 2,50 m ü. OK Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)

Textliche Festsetzungen (TF) gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- TF 1 Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen" ist die Errichtung und der Betrieb von Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die im Zusammenhang mit dem Ferienhausgebiet stehen, zulässig.
- TF 2 Innerhalb der Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO Ferien) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO die Errichtung von Ferienhäusern zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Versorgung und Erschließung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Je Baugrundstück ist die Errichtung eines Ferienhauses mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² zulässig. Bei Baugrundstücken unter 250 m² richtet sich die Grundfläche nach der Grundflächenzahl von 0,4.
- TF 3 Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Kiosk" (SO Kiosk) ist die Einrichtung einer untergeordneten Verkaufseinrichtung, die der Versorgung des Ferienhausgebietes dient, zulässig. Die Vorgaben der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl sind einzuhalten.
- TF 4 Sockelhöhe Die höchstzulässige Sockelhöhe beträgt 0,4 m. Diese Sockelhöhe wird zwischen dem fertigen Erdgeschossfußboden und der fertigen Fahrbahndecke im Bereich des jeweiligen Grundstücks gemessen.
- TF 5 Für das SO FERIEH wird die Firsthöhe auf maximal 8,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- TF 6 Die "Räumstreifen" (RS) mit einer Breite von 5,0 m dienen dem Unterhaltungsverband zur Unterhaltung der angrenzenden Gräben. Diese sind dauerhaft von Gehölzaufwuchs freizuhalten.
- TF 7 Innerhalb der Pflanzflächen sind die nachfolgenden Gehölze in gleichen Teilen zu pflanzen.

- Bäume: 2-jährige Sämlinge, 50-80
Fagus sylvatica Rotbuche
Quercus robur Stieleiche
- Sträucher: vStr. 80-120, oB
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe (vStr. 60 - 100, oB)
Rosa canina Hundrose
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Betula pendula Sandbirke
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche

Hinweise

- Zugrunde liegende Vorschriften**
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Freren, im Bauamt, Markt 1 in 49832 Freren, im 1. Obergeschoss während der Dienstzeit eingesehen werden.
- Bodenfunde:**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder früngeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- Altlasten**
Bei konkreten Hinweisen auf Altlasten wird die zuständige Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt) informiert.
- Baugrund**
Dem Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.
- Brandschutz**
Die Sicherung des Brand- und Feuerschutzes für den Planbereich wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der örtlichen Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau sind einvernehmlich die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall, die Lage von Feuerwehrezufahrten und weitere Details zu regeln. Das Merkblatt „Feuerwehrezufahrten - Löschwasserversorgung“ sowie die CPL-WOCH-VO sind zu beachten.
- Emissionen der Kreisstraße, Bauverbots- und Baubeschränkungszone, Sichtdreieck**
Von der K 304 sowie von der K 324 Emissionen können ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Im Bereich der K 304 (Lünner Straße) wurden die Bauverbotszone (§ 24 Abs. 1 NStRG) sowie die Baubeschränkungszone (§ 24 Abs. 2 NStRG) nachrichtlich in den Plan aufgenommen. Im Mündungsbereich (Anbindung des Gebietes an die K 304) wurde zudem das notwendige Sichtdreieck (10 x 200 m) aufgenommen.

7. spezieller Artenschutz

- Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1*: Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen. Vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Vermeidungsmaßnahme V2*: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme V3*: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Vermeidungsmaßnahme V4*: Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen haben notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zu erfolgen, d.h. nicht zwischen 1. März und 31. Juli.

Vermeidungsmaßnahme V5: Die nächtliche Beleuchtung im Geltungsbereich ist federmausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Federmausarten vermieden werden. Die Beleuchtung ist entsprechend so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Pflanz- und Wasserflächen vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung). Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren.

*Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor der Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit länger als zwei Wochen, ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

- Ausgleichsmaßnahme A1

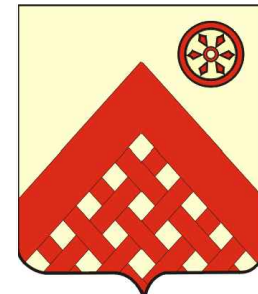
Neuanlage von voll besonnten, temporären oder permanent Wasser führenden Kleingewässern mit Flachwasserzone (1-10, bis zu 15 cm tief, für lange Trockenperioden sollten mind. drei Gewässer (je ca. 500 m² groß) bis zu 1,5 m tief ausgebaut werden) als Laichgewässer. Die Laichgewässer sind regelmäßig zu pflegen (manuelle Entfernung von aufkommendem Schilf und Rohrkolben oder Wasserpflanzen während der Vegetationsperiode; mechanische Arbeiten nur während der Wintermonate, regelmäßige Entnahme und Beseitigung von beschattendem Gehölzaufwuchs). Hierzu sind auch abschnittsweise entsprechende Uferbereiche aufzuwerten. Im Zusammenhang mit der Optimierung des Landebensraumes ist der Oberboden mit Vegetationsdecke um die Gewässer abzuschleiben und in einem zeitlichen Abstand von ca. fünf Jahren zu mähen. Daneben sind Kleinstrukturen (Böschungen, Stein, Erdhaufen) als Tagesversteck (hier werden auch liegende Steine oder Holz genutzt) und Überwinterungsquartier bzw. Pufferstreifen gegen Ackerflächen zu erhalten, neu anzulegen und zu pflegen. Als Flächen kommen in diesem Zusammenhang die nördlichen und östlichen Uferbereiche sowie die angedachten extensiv genutzten Grünlandbereiche in Frage.

8. **Außer-Kraft-Treten des Ursprungsbebauungsplanes**
Mit dem In-Kraft-Treten dieser Bebauungsplanänderung tritt der Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 "Ferienhausgebiet Möllenkampsee" außer Kraft.

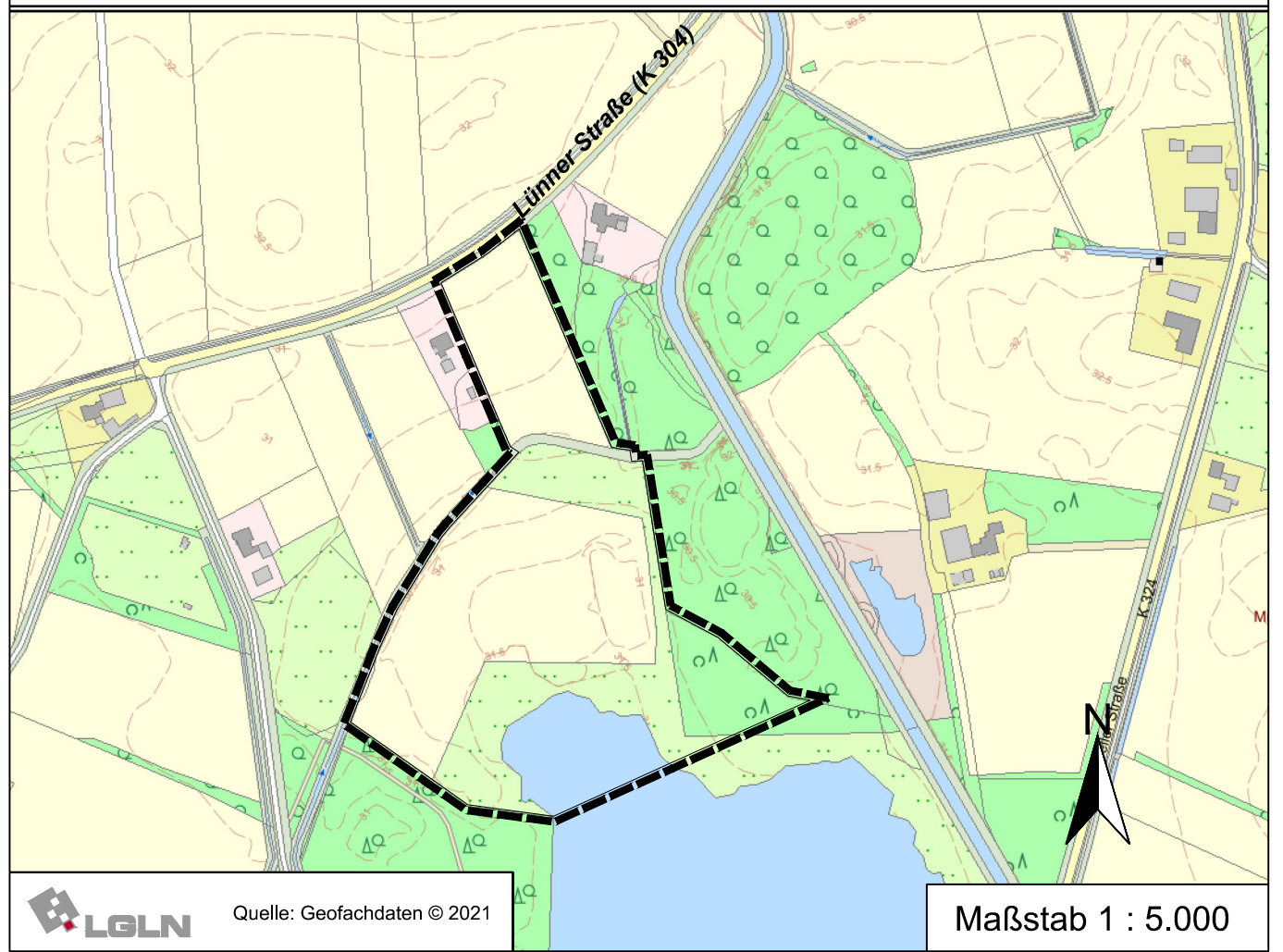
Gemeinde Beesten Samtgemeinde Freren

Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung "Ferienhausgebiet Möllenkampsee"

-Entwurf-



Datum: 20.06.2025



Quelle: Geofachdaten © 2021

Maßstab 1 : 5.000