

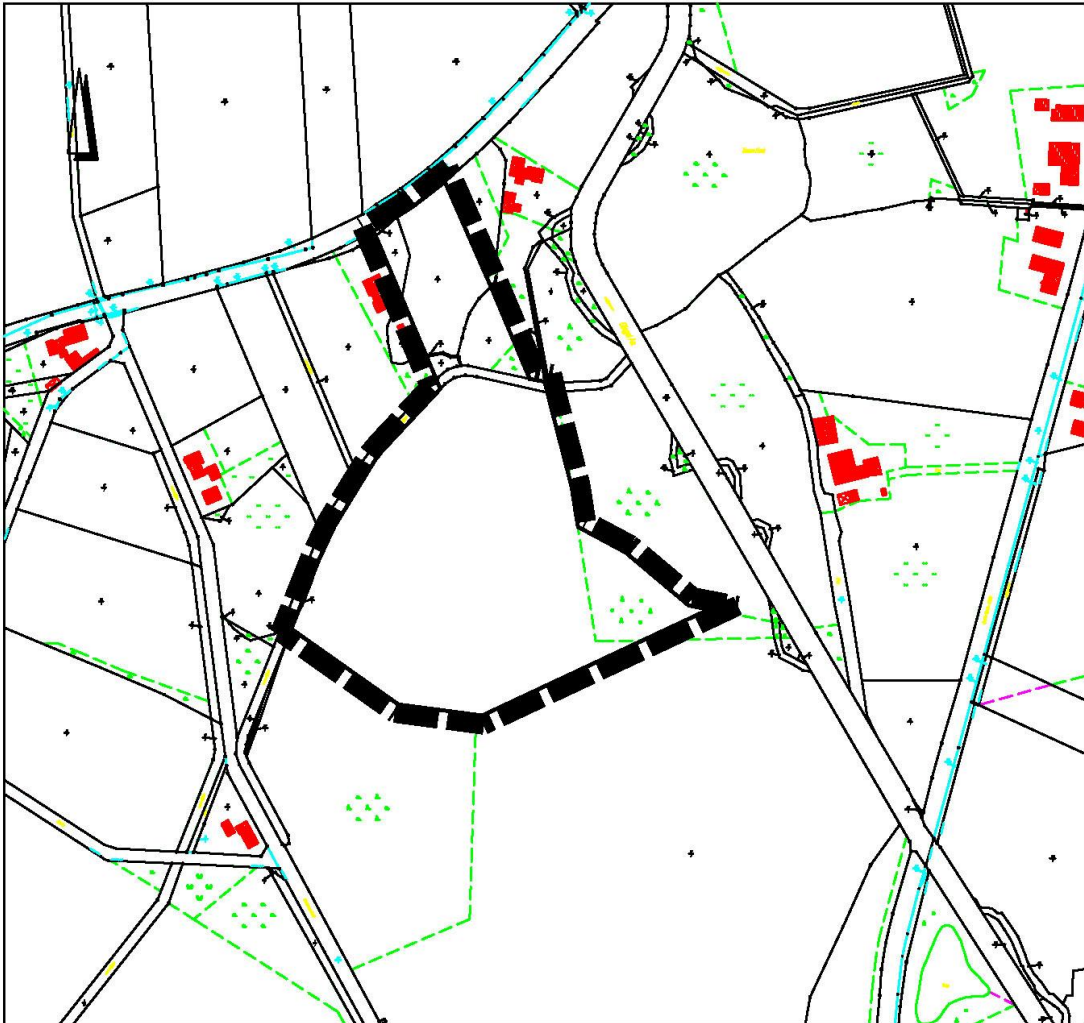
BEGRÜNDUNG

ZUR

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 17
„FERIENHAUSGEBIET MÖLLENKAMPSEE“
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB**

GEMEINDE BEESTEN

LANDKREIS EMSLAND



Übersichtskarte, Maßstab 1 : 5.000

INHALTSVERZEICHNIS:

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Planungsunterlagen	4
2	LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN.....	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2000 / 2010)	5
3.2	Landschaftsrahmenplan (LROP 2001)	6
3.3	Flächennutzungsplan.....	7
3.4	Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienhausgebiet Möllenkampsee“).....	8
3.5	Textliche Festsetzungen	9
3.6	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	10
4.	HINWEISE.....	10
4.1	Baunutzungsverordnung	10
4.2	Bodenfunde	10
4.3	Altlasten.....	11
4.4	Baugrund.....	11
4.5	Brandschutz	11
4.6	Emissionen der Kreisstraßen.....	11
4.7	Spezieller Artenschutz	11
5	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	12
5.1	Standortbegründung	12
5.2	Aufgaben des Bebauungsplanes.....	12
5.3	Planerfordernis/Planinhalt.....	12
6	EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE.....	14
6.1	Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)	14
6.1.1	Immissionen aus Gewerbe	14
6.1.2	Immissionen aus der Landwirtschaft	14
6.1.3	Immissionen aus dem Straßenverkehr	14
6.2	Belange des Naturschutzes.....	14
6.3	Ver- und Entsorgung	15

6.4	Belange des Verkehrs	16
6.4.1	Äußere Erschließung, Auswirkungen auf vorhandene Straßen	16
6.4.2	Innere Erschließung	16
6.4.3	Ruhender Verkehr	16
7	FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 „FERIENHAUSGEBIET MÖLLENKAMPSEE“	17
7.1	Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiet und Kiosk)	17
7.1.1	Ferienhausgebiet (SO)	17
7.1.2	Kiosk (SO)	17
7.2	Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	17
7.3	Straßenverkehrsfläche	17
7.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	17
7.5	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	17
7.6	Textliche Festsetzung (TF)	18
8	HINWEIS	19
9	SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	21
10	VERFAHREN	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan 2001 (unmaßstäblich)	6
Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren (unmaßstäblich)	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan (B-Plan Nr. 17, unmaßstäblich)	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Planteil der 1. Änderung des B-Planes Nr. 17 (unmaßstäblich)	13

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 ALLGEMEINES

In der Gemeinde Beesten wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienhausgebiet Möllenkampsee“ erforderlich, um auf die aktuellen projektbezogenen Entwicklungen zu reagieren. Da es sich um eine Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wird kein neuer Bebauungsplan im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ausgewiesen. Im Kern soll im Bereich des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet die Gebiets- und Flächenkulisse neu geordnet werden. Die ehemals kreisförmige Anordnung der Sondergebietsflächen soll durch linearförmige ersetzt werden. Ferner sollen die Errichtung eines Kiosks möglich sowie die Erschließungsflächen parallel verschoben werden. Die Versorgungsanlagen sind in der Lage neu festgelegt worden. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha.

Die Planung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (vgl. Kapitel 5). Dies wird zudem in Form einer Eingriffsbilanzierung bzw. einer Gegenüberstellung der Ursprungsplanungen sowie dieser Änderung (vgl. Kapitel 5.2) ergänzend dokumentiert. Die bisherige Flächenkulisse wird lediglich in ihrer Lage verändert, eine zusätzliche Nutzfläche ist nicht vorgesehen, somit wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Im Zusammenhang mit der Anpassung der bereits bestehenden Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO, bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schädlichen Umweltauswirkungen zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

1.1 Planungsunterlagen

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Beesten, Gemarkung Beesten, Flur 11. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen- zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Antragsbuch Nr. L4-40/2025 geführt.

2 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 „Ferienhausgebiet Möllenkampsee“ liegt im Südwesten der Gemeinde Beesten zwischen der K 324 (Speller Straße) und der K 304 (Lünner Straße). Im Änderungsbereich sollen Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO mit den zugehörigen Zweckbestimmungen, Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen / für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Grün- sowie Wasserflächen in ihrer Lage unverändert festgesetzt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2000 / 2010)

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland wird der Geltungsbereich als Gewässer dargestellt. Die an das Gewässer angrenzenden Forstbereiche wurden als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft aufgenommen. Die östlich des Geltungsbereiches verlaufende Giegel Aa hat eine Kennzeichnung als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft erhalten. Der südliche Teilbereich der Seefläche befindet sich innerhalb eines Vorsorgegebiets für Trinkwassergewinnung. Entlang der K 324 verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg (F = Radfahren). Umgeben ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft, die aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Potenzials dargestellt wurden.

Im RROP 2000 des Landkreises Emsland ist Freren als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Lt. Textteil zum RROP sind in diesen Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen Bedarfs bereitzuhalten. Auch in den Mitgliedsgemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

Daneben wurde Freren als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. *„An den Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sollen die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot gesichert und erweitert werden. Die Gemeinden mit Standorten (...) „Erholung“ sollen die Erfüllung dieser Funktionen durch spezifische Entwicklungskonzepte und durch Ausschöpfung der Instrumente des Baugesetzbuches sichern und entwickeln.“*

Im Entwurf des RROP 2010 des Landkreises Emsland, das mittlerweile beschlossen wurde, wurden die bisherigen Darstellungen weitgehend beibehalten. Der regional bedeutsame Wanderweg verläuft nicht mehr komplett entlang der K 324, sondern wird über größere Strecken über das östlich der K324 verlaufende landwirtschaftliche Wegesystem geführt. Die größte Änderung besteht darin, dass der See zusätzlich als Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen werden soll. Im Textteil wird dies wie folgt begründet.

„Die in der Zeichnerischen Darstellung festgelegten Vorbehaltsgebiete für Erholung sind auf Grund ihrer natürlichen Eignung und ihres landschaftlichen Wertes für verschiedene Erholungsaktivitäten der Naherholung und des Fremdenverkehrs von Bedeutung und sollen als solche gesichert und weiterentwickelt werden. Grundlage für die Ausweisung der Vorbehaltsgebiete für Erholung waren unter anderem die im Rahmen des von der Universität Vechta im Jahr 2000 erstellten Fachgutachtens „Erholung und Fremdenverkehr im Landkreis Emsland“ herausgefilterten Flächen mit besonderen Bedeutung. Bei den in der Zeichnerischen Darstellung festgelegten Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Waldflächen sowie um die Flussauen von Ems und Hase.

In den Vorbehaltsgebieten für Erholung hat sich die landschaftsgebundene Infrastruktur nach Art, Erscheinungsbild, Umfang und Nutzungsintensität den landschaftlichen Gegebenheiten anzupassen. (...)

Der Bereich um den Beestermöller See wurde neu in den Regionalplan aufgenommen. Die Fläche befindet sich im Bereich einer Sandabbaustätte, für welche die Folgenutzung Naturschutz festgelegt war. Für die Aufnahme der Fläche als Vorbehaltsgebiet Erholung wurde die Folgenutzung „Naturschutz“ zurückgenommen. Hierfür ist im Rahmen der durchzuführenden

Bauleitplanung eine Bilanzierung durchzuführen, die den angestrebten „Sollzustand“, nicht den „Istzustand“, der Fläche zur Grundlage hat. Für diesen Sollzustand sind innerhalb der Gemeinde Beesten Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Dazu bietet sich die Renaturierung der Giegeler Aa (Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft) oder der Großen Aa (Vorangebiet Natur und Landschaft) jeweils in Teilabschnitten an.“

Gründe für die Ausweisung von Sondergebieten gemäß § 10 BauNVO, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ werden im Kapitel 4 angeführt.

3.2 Landschaftsrahmenplan (LROP 2001)

Nachfolgende Hinweise können dem Landschaftsrahmenplan entnommen werden. Die Lage der einzelnen Bereiche kann der Abbildung 1 entnommen werden.

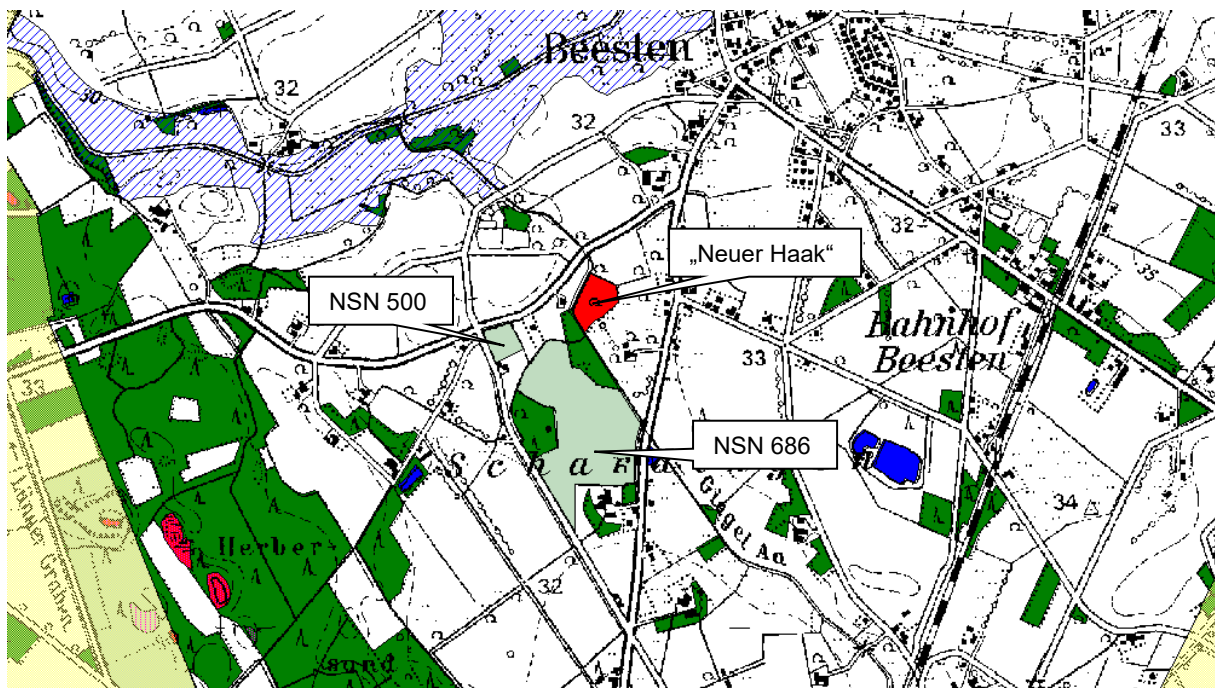


Abbildung 1: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan 2001 (unmaßstäblich)

- Der Bereich des ehemaligen Sandabbaues trägt die Nr. NSN 686. Die Fläche von 17,41 ha besitzt die Folgenutzung Naturschutz. Dieser Bereich befindet sich bis auf 0,8368 ha (südliche Spitze), die auch nicht Bestandteil des Rekultivierungsplanes zum Bodenabbau ist, ganzflächig innerhalb des Änderungsbereiches der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren. Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan wird der Bereich nördlich der Seefläche in Anspruch genommen.
- Nordwestlich liegt der Bereich mit der Nr. NSN 500 an. Die Fläche von 1,54 ha wurde als Kompensationsfläche gemäß der Eingriffsregelung NNatG aufgenommen.
- Nordöstlich befindet sich das landesweit schutzwürdige Biotop „Neuer Haak“
 - Gebiet: GK 39.18, L3510N37, 2,4 ha, „Neuer Haak“
 - Gebietsbeschreibung: Frischer, bodensaurer Buchen- Eichenwald im Tal der Giegel Aa. Eiche dominiert, die Strauchschicht ist teilweise sehr dicht, die Krautschicht ist nur spärlich entwickelt.
 - Schutz-, Pflege- und Entwicklungsziel: Struktureicher Buchen- Eichenwald mit viel Totholz. Die Krautschicht ist gleichmäßig entwickelt, eine Krautschicht fehlt in weiten Teilen.
 - Beeinträchtigungen: fehlender Waldmantel

- Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen: Verzicht auf Kahlschlag, Anlage eines gut strukturierten Waldmantels, Förderung der Naturverjüngung
- Vordringliche Maßnahmen: keine definiert

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren für den gesamten Bereich der ehemaligen Abbaufläche als Sonderbauflächen, die der Erholung dienen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) und Flächen für Wald dargestellt. Daneben sind nachrichtlich eine Richtfunktrasse und ein Wasserschutzgebiet aufgenommen worden.

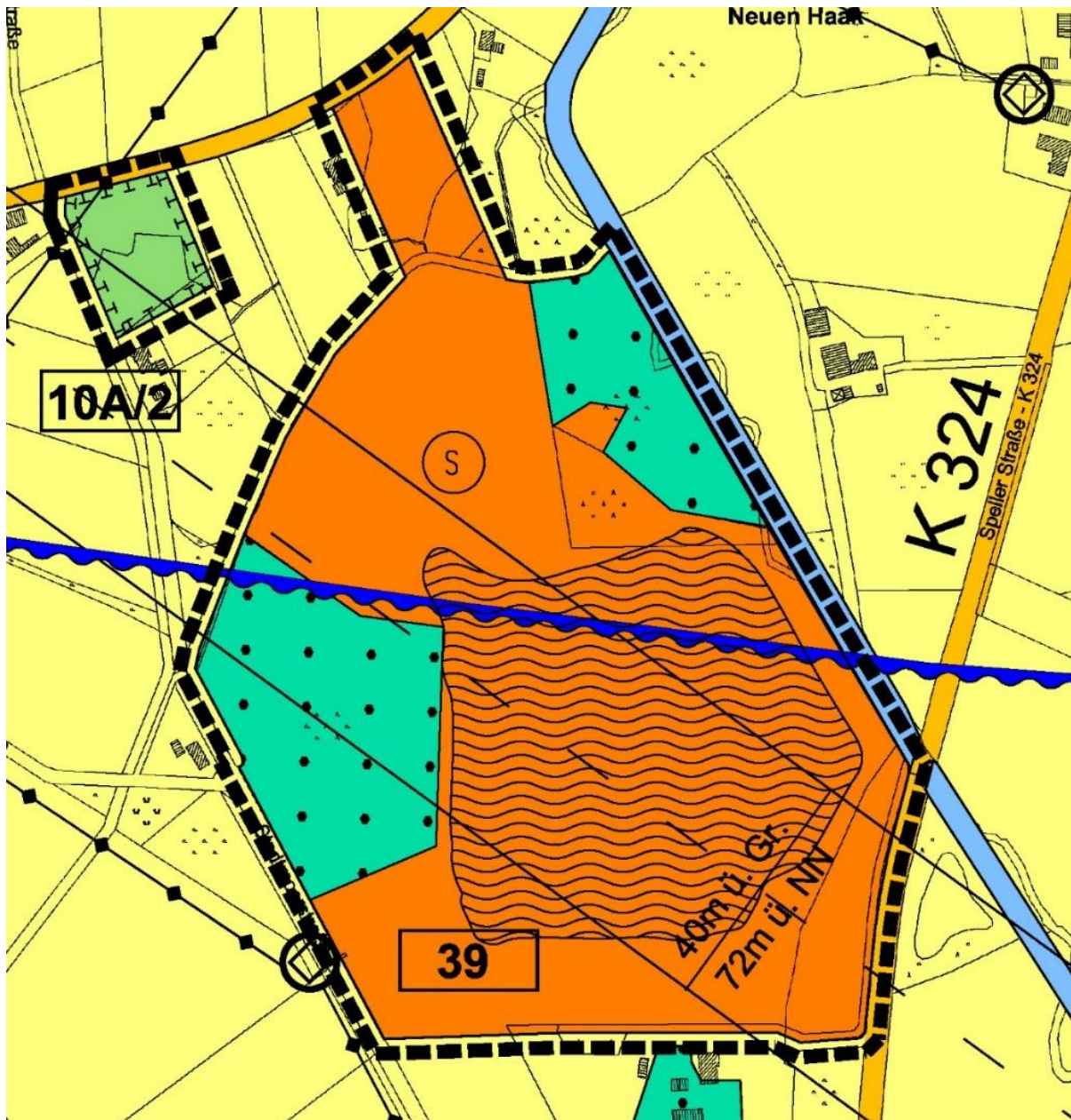


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren (unmaßstäblich)

3.4 Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienhausgebiet Möllenkampsee“)



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan (B-Plan Nr. 17, unmaßstäblich)

Der Ursprungsbebauungsplan beinhaltet folgende Ausweisungen:

- Sondergebiete (SO FERIEN) gemäß § 10 BauNVO, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“
- Sondergebiete (SO VERS) gemäß § 10 BauNVO, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Versorgung“
- Verkehrsfläche

- Verkehrsflächen (privat) mit den besonderen Zweckbestimmungen „Erschließung des Erholungsgebietes“ und „Fußweg“
- Grünflächen (privat) mit den Zweckbestimmungen Spielplatz, Räumstreifen und Strand
- Wald
- Wasserfläche
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baugrenze

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 mit einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt.

3.5 Textliche Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

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. 4 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 FERIEEN 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: 2jährige Sämlinge, 50- 80

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Sträucher: vStr, 80- 120, oB

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe (vStr, 60 - 100, oB)
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

3.6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Durch mit der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Sie orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

- § 1 Es wird das Satteldach als regionaltypische Dachform mit einer Dachneigung bis max. 45° zugelassen. Die gewählte Dachneigung ist angemessen und unproblematisch technisch zu bewältigen. Alternativ sind Pultdächer zulässig.
- § 2 Dachaufbauten werden grundsätzlich ausgeschlossen.

4. HINWEISE**4.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

4.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscheiben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

4.3 Altlasten

Altlasten (Altablagerungen / Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet und im Einwirkungsbereich nicht bekannt.

Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt) unverzüglich zu informieren.

4.4 Baugrund

Dem Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

4.5 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.

4.6 Emissionen der Kreisstraßen

Von der K304 sowie von der K324 können Emissionen 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 K304 (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 K304) wurde zudem das notwendige Sichtdreieck (10 x 200 m) aufgenommen.

4.7 Spezieller Artenschutz

- Die Herrichtung des Baufeldes (z.B. Abschieben des Oberbodens, Rodung von Gehölzstrukturen) erfolgt außerhalb der Brut- und Setzzeiten (Verminderung der Beeinträchtigung von Populationen bodenbrütender und gehölzbrütender Vogelarten).
- Neuanlage von voll besonnten, temporären auch 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 ausgebildet 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 Landlebensraumes ist der Oberboden mit Vegetationsdecke um die Gewässer abzuschieben 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 Zusammen die nördlichen und östlichen Uferbereiche sowie die angedachten extensiv genutzten Grünlandbereiche in Fragen.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

5.1 Standortbegründung

Im Kern soll das bestehende Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet in der Flächenkulisse neu geordnet werden, um im Bereich des Ferienhausgebietes Möllenkampsee attraktiver und flexibler nutzbar sein zu können.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Änderung nicht betroffen, da es sich bei dem betroffenen Grundstück um einen bereits ausgewiesenen Planbereich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 17 handelt.

Ein anderer als der vorhandene Standort wird deshalb nicht vorgesehen. Die planungsrechtliche Absicherung bzw. die vorgesehene lageveränderte Nutzung durch „Ferienhäuser“ im Bereich der geplanten Fläche ist als eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu beschreiben.

5.2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Beesten (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

5.3 Planerfordernis/Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden/Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienhausgebiet Möllenkampsee“ ist ein attraktives, lageoptimiertes Angebot des Ferienhausgebiet Möllenkampsee.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Planteil der 1. Änderung des B-Planes Nr. 17 (unmaßstäblich)

Der Änderungsbereich dieser Bauleitplanung besitzt eine Größe von ca. 5,6 ha und beinhaltet im Kern die nachfolgenden Festsetzungen:

- Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO1) (veränderte Anordnung der Bauteppiche des Ferienhausgebietes)

- Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Kiosk“ (SO2) integrierte Versorgungsanlage, hier ein Kiosk
- Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Wasserflächen / Stadtmoorgraben“
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ / „Stellplätze“ (PKW)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- Grün- und Anpflanzflächen (Gehölzerhalt, Gehölzpflanzung, Raumstreifen, Spielplatz)

6 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und die „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

6.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

6.1.1 Immissionen aus Gewerbe

Es liegen keine störenden Betriebe vor.

6.1.2 Immissionen aus der Landwirtschaft

Die Rahmenbedingungen der Ursprungsplanung B-Plan Nr. 17 haben sich nicht verändert.

6.1.3 Immissionen aus dem Straßenverkehr

Die Rahmenbedingungen der Ursprungsplanung B-Plan Nr. 17 haben sich nicht verändert.

6.2 Belange des Naturschutzes

Durch die nachfolgende Gegenüberstellung der bestehenden und zukünftigen Nutzung wird dokumentiert, dass durch diese Änderung kein erheblicher zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

In der angehängten Flächenbilanz reduziert sich die potenzielle Baufläche. Die Seefläche wird gemäß aktueller Uferlinie vergrößert einbezogen.

Die zum B-Plan Nr. 17 vorgehaltenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensieren die hier aufgezeigten Eingriffe in Natur und Landschaft. Zusätzliche Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Ausgangssituation (Ursprungsbebauungsplan Nr. 17)

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung	Flächenwert
SO Ferienhausgebiet - Freifläche	7.524	1	7.524
SO Ferienhausgebiet (Versiegelung GRZ 0,4)	11.287	0	0
Grünfläche - Zweckbestimmung naturnahe Pflanzung	10.502	3	31.506
Grünfläche - Pflanzung zwischen den Ferienhäusern	13.051	2	26.102
Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz	1.000	1	1.000
Grünfläche – Zweckbestimmung Strand	800	1	800
Graben	800	2	1.600
Wasserfläche (See-Baden)	3.250	1	3.250
Straßenverkehrsflächen	6.443	0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg	1.343	0	0
	56.000		71.782

Soll-Bestand (1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17)

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung	Flächenwert
SO Ferienhausgebiet / Kiosk - Freifläche	10.770	1	10.770
SO Ferienhausgebiet / Kiosk (Versiegelung GRZ 0,4)	7.180	0	0
Grünfläche, naturnahe Pflanzung	10.500	3	31.500
Grünfläche, Pflanzung zwischen den Ferienhäusern	15.600	2	31.200
Grünfläche Spielplatz	650	1	650
Grünfläche Strand	600	1	600
Graben	800	2	1.600
Wasserfläche (See-Baden)	3.900	1	3.900
Versorgungsanlagen	350	0	0
Straßenverkehrsflächen	5.200	0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg	450	0	0
	56.000		80.220

In der Gegenüberstellung der Eingriffsbilanz in Natur und Landschaft aus dem Ursprungsbebauungsplan und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 geht hervor, dass die neue Aufstellkonzeption des Ferienhausgebietes höhere ökologische Wertigkeiten hervorruft. Dies geht aus den leicht reduzierten Bauflächen und den erhöhten Grünflächen hervor. Nachteilige Wirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind somit durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht zu beschreiben.

6.3 Ver- und Entsorgung

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende und geplante Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In

allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW- Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere auf Abschnitt 3.2 sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125 verwiesen.

6.4 Belange des Verkehrs

6.4.1 Äußere Erschließung, Auswirkungen auf vorhandene Straßen

Neue Hauptverkehrsstraßen werden im Rahmen der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Die Sondergebiete, die der Erholung dienen sind bereits über die K 304 sowie der westlich angrenzenden Gemeindestraße an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz erreichbar. Die Haupteerschließungsachse wird an die K 304 angebunden.

Negative Auswirkungen auf das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sind durch diese Planung nicht zu erwarten. Die nachfolgenden Punkte wurden berücksichtigt bzw. sind im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes fortzuführen:

- Entlang der K304 sind die 20 m tiefe Bauverbotszone sowie die 40 m tiefe Baubeschränkungszone (jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) einzuhalten.
- In den Kreuzungsbereichen K304 / vorhandene Zufahrt sind die Sichtdreiecke mit den jeweiligen Schenkellängen von 10 m auf der Gemeindestraße und 200 m auf der Kreisstraße von jeglicher Bebauung und Bewuchs, welcher höher als 0,8 m über Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.

6.4.2 Innere Erschließung

Innere Erschließungsstraßen werden im Bebauungsplan in Form von Verkehrsflächen (privat) mit den besonderen Zweckbestimmungen „Erschließung des Erholungsgebietes“ festgesetzt. Im Anschlussbereich an die K 304 wird ein 10 m langer Abschnitt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.4.3 Ruhender Verkehr

Auf allen Baugrundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für das einzelne Bauvorhaben notwendigen Einstellplätze anzulegen. Daneben ist die Verkehrsfläche (privat) mit den besonderen Zweckbestimmungen „Erschließung des Erholungsgebietes“ so dimensioniert worden, dass hier ebenfalls in Teilbereichen Parkstreifen angelegt werden können.

7 FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 „FERIENHAUSGEBIET MÖLLENKAMPSEE“

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen.

7.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiet und Kiosk)

Im Änderungsbereich werden die nachfolgenden Sondergebiete, die der Erholung dienen wie folgt festgesetzt.

7.1.1 Ferienhausgebiet (SO)

Das Sondergebiet, dass der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ soll die Festsetzungen der Ursprungsplanung (hier Bebauungsplan Nr. 17) gleichlautend übernehmen. Somit ist nur eine eingeschossige Bauweise und nur in Form von Einzelhäusern zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt, max. 100 m².

7.1.2 Kiosk (SO)

Der Flächenbereich des Kiosks wird in die Sondergebietsfläche integriert und dient der Versorgung des Gebietes.

7.2 Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Wasserflächen bzw. die dortige Fläche für die Regelung des Wasserabflusses wird entsprechend der in der Kartengrundlage abgegrenzten Wasserfläche nachrichtlich aufgenommen.

7.3 Straßenverkehrsfläche

Der Mündungsbereich zur K304 wird weiterhin als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Inneren Erschließung der Änderungsfläche werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Erschließungsstraße“ festgesetzt. Gegenüber dem Wendehammer wurde ergänzend ein kleiner Stellplatz für Gäste berücksichtigt.

7.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Zur Sicherung der Abfallentsorgung ist eine Fläche am Wendehammer vorgesehen. Dort wird der im Plangebiet anfallende Abfall gesammelt, so dass die Entsorgung mittels Müllfahrzeuge über den Wendehammer erfolgen kann. Das Pumpwerk (Abwasser) wird zentral um Plangebiet verortet und ist über eine ausreichend breit dimensionierte Achse anfahrbar.

7.6 Textliche Festsetzung (TF)

Die textlichen Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurden übernommen und redaktionell im Zusammenhang mit dieser Änderung überarbeitet bzw. angepasst.

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. 4 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 FERIEEN 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: 2jährige Sämlinge, 50- 80

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Sträucher: vStr, 80- 120, oB

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe (vStr, 60 - 100, oB)
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

8 HINWEIS

Die Hinweise aus den Bebauungsplanes Nr. 17 wurden aktualisiert und insbesondere im Zusammenhang mit dem Artenschutz ergänzt.

1. 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.

2. Bodenfunde:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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).

3. Altlasten

Bei konkreten Hinweisen auf Altlasten wird die zuständige Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt) informiert.

4. Baugrund

Dem Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

5. 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 Feuerwehruzufahrten und weitere Details zu regeln. Das Merkblatt „Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung“ sowie die CPL-WOCH-VO sind zu beachten.

6. Emissionen der Kreisstraße, Bauverbots- und Baubeschränkungszone, Sichtdreieck

Von der K304 sowie von der K324 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 K304 (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 K304) wurde zudem das notwendige Sichtdreieck (10 m 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 fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten 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 auch 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 ausgebildet 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 Landlebensraumes ist der Oberboden mit Vegetationsdecke um die Gewässer abzuschieben 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 Zusammen die nördlichen und östlichen Uferbereiche sowie die angedachten extensiv genutzten Grünlandbereiche in Fragen.

8. Außer-Kraft-Treten des Ursprungsbebauungsplanes

Mit dem In-Kraft-Treten dieser Bebauungsplanänderung tritt der Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 "Ferienhausgebiet Möllenkampsee" außer Kraft.

9 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes verwiesen.

10 VERFAHREN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienhausgebiet Möllenkampsee“ wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den 24.06.2025

.....
Planverfasser

im Einvernehmen mit der Gemeinde Beesten

Beesten, den ____.

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegen.

Beesten, den ____.

Siegel

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Beesten hat diese Begründung am ____ beschlossen.

Beesten, den ____.

Siegel

.....
Bürgermeister