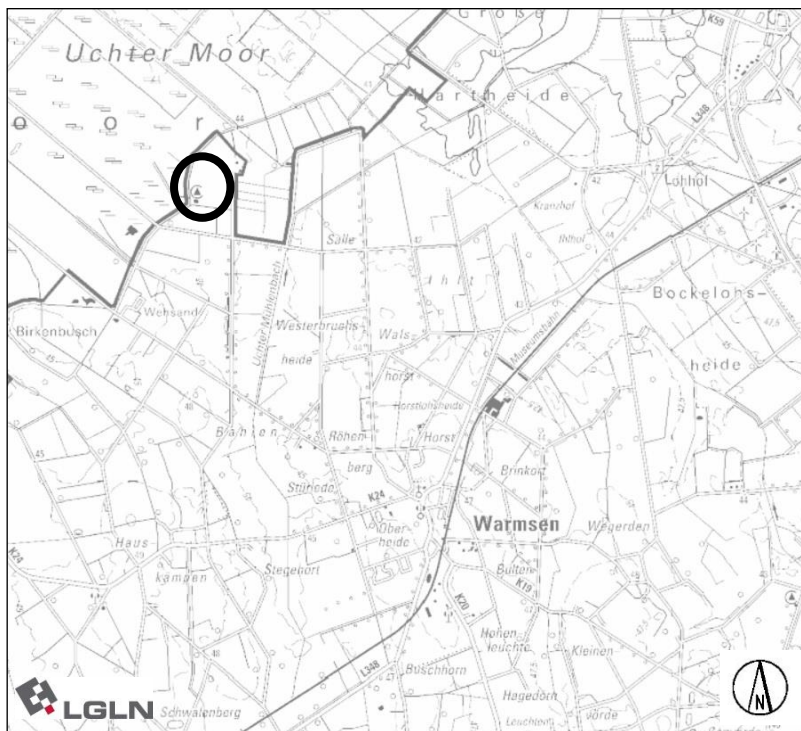


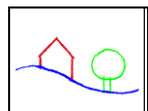
Bauleitplanung der Gemeinde Warmesen Samtgemeinde Uchte - Landkreis Nienburg/Weser

Bebauungsplan Nr. 11 „Moorcamping Warmesen“ einschl. örtlicher Bauvorschriften

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB**



Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstr. 1a
Telefon 05751/9646744 - Telefax 05751/9646745



1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Warmsen hat am 05.12.2018 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11 „Moorcamping Warmsen“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst. Gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Moorcamping Warmsen“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung des lokal bereits bestehenden Campingplatzes. Dabei soll die der Erholung dienende Anlage auf der Grundlage der bereits bestehenden Anlageninfrastruktur in Bezug auf die Wege und die Ver- und Entsorgungseinrichtungen und -leitungen derart ertüchtigt werden, dass eine den heutigen Ansprüchen an einen qualitätsvollen Erholungsbetrieb entsprechende Freizeit- und Campingnutzung geschaffen werden kann. Zu diesem Zweck wurde ein Sondergebiet Erholung gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Darin sollen auf der Grundlage der CPI Woch VO die Anforderungen an die Ordnung und Gliederung von Flächen für Zelte, Caravans (Wohnwagen und Wohnmobile) und Mobilheime und den daraus entstehenden Folgeeinrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, wie Wasch- und Toilettenanlagen, Schank- und Speisewirtschaften, Leseräume, Räume für Verwaltung planungsrechtlich durch Festsetzungen räumlich zugeordnet werden. Zu diesem Zweck wurde das Sondergebiet Erholung in insgesamt 4 Teilgebiete gegliedert.

Die auf dem Betriebsgelände bereits bestehenden und den Erholungsraum prägenden Vegetationsbestände sollen im Wesentlichen erhalten und ergänzt werden. Für diese Bereiche wurden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) aufgenommen.

Um eine harmonische Integration der hinzutretenden bzw. zukünftigen Gebäude zu gewährleisten, wurden rahmengebende örtliche Bauvorschriften Gegenstand des Bebauungsplanes.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Uchte stellt in der aktuell vorliegenden zeichnerischen Fassung des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Planbereich Waldflächen dar. Die zeichnerische Fassung des FNPs weist weiter nördlich des tatsächlich bestehenden Campingplatzes das Planzeichen für Campingplatz auf. Der bestehende Campingplatz, der vor ca. 50 Jahren errichtet wurde, wurde im Rahmen der erst nach der Realisierung des Campingplatzes durchgeführten zeichnerischen Darstellung jedoch nicht lagegenau erfasst. Der planerische Wille der Samtgemeinde Uchte bestand und besteht auch weiterhin in der planungsrechtlichen Sicherung des bereits bestehenden Campingplatzes, sodass das leicht nördlich versetzt gezeichnete Planzeichen für Campingplatz ausschließlich für den bestehenden Campingplatz angewendet werden soll. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB kann somit entsprochen werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft und der Eingriff i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht, der ein selbständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, dargestellt.

Folgende Beurteilung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist für die Planung zusammenfassend hervorzuheben:

- Schutzgut Mensch: Nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sowie eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes resultieren aus der Nutzungsänderung und den Nebenanlagen nicht. Durch die vorgesehene Wiedernutzung als Campingplatz wird die Erholungsfunktion wieder nutzbar und erlebbar mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Immissionsschutz: Es ist nicht mit wahrnehmbaren erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch führen.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere: Aufgrund der Versiegelungen geht der Lebensraum von Pflanzen und Tieren verloren. Für das Plangebiet wird keine erhebliche, durch Wiederherstellung oder Neugestaltung des Plangebietes nicht auszugleichende Beeinträchtigung festgestellt. Aus der Umsetzung der Planung resultiert unter Beachtung der Eingriffsregelung kein (zusätzlicher) Ausgleichsbedarf für die betroffenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes, da die geplanten Pflanzmaßnahmen als Ausgleich für den Verlust von Zierhecke und Scher- und Trittrassen dienen, und innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Bereiche, insbesondere im Kieferwalstreifen Möglichkeiten zur Pflanzung von Kiefern bestehen.
- Schutzgut Boden / Fläche: Die Böden haben nur noch auf Teilflächen eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt, weil sie durch die zum Teil vorhandene Bebauung und bisherige Nutzung als Campingplatz und Grünanlage bereits versiegelt, teilversiegelt bzw. überprägt sind. Aus der Versiegelung von Böden mit Gebäuden, Nebenanlagen und Zufahrten resultiert ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden. Durch das Vorhaben ist mit ca. 240 m² erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Bodenauftrag und -abtrag und durch Bodenversiegelungen zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen auf die Fläche werden nicht bewirkt.
- Schutzgut Wasser: Durch die vorhandene Entwässerungsfunktion des Teiches und der nicht vorliegenden Beeinträchtigung durch Schadstoffeintrag können keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser festgestellt werden. Aufgrund der geringen Flächengröße von max. 300 m² Hauptgebäude und max. 150 m² Nebenanlagen wird sich der Oberflächenwasserabfluss nicht stark erhöhen.
- Schutzgut Klima und Luft: zusätzliche erhebliche Auswirkungen entstehen nicht.
- Schutzgut Landschaft: Der Planungsraum befindet sich im Landkreis Nienburg in der Diepholzer Moorniederung, die besonders schutzwürdig ist. Unter Berücksichtigung der bodenrechtlichen Festsetzungen zur baulichen Nutzung und der Festsetzungen der Gehölze stellt die geplante Entwicklung für das Schutzgut Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Das Landschaftsbild wird aufgrund der vorgesehenen Erhaltung der Waldbestände und der Eingrünung durch einen Kiefernwaldstreifen nicht erheblich und nachhaltig verändert.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Es ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, wenn bei etwaigen Funden von der v. g. Hinweispflicht Gebrauch gemacht wird.

Gem. Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und § 45 Ausnahmen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen) ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH-Anhang-IV-Arten (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Die Verbotstatbestände (Störungsverbot und Tötungsverbot) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen und einer Berücksichtigung artspezifischer Anforderungen bei der Konzeption von

Kompensationsmaßnahmen vermieden werden. Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch Bauzeitenregelungen vermieden.

Für das Plangebiet wird keine erhebliche, durch Wiederherstellung oder Neugestaltung des Plangebietes nicht ausgleichende Beeinträchtigung festgestellt. Aus der Umsetzung der Planung resultiert unter Beachtung der Eingriffsregelung kein (zusätzlicher) Ausgleichsbedarf für die betroffenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes, da die geplanten Pflanzmaßnahmen als Ausgleich für den Verlust von Zierhecke und Scher- und Trittrassen dienen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen werden im Rahmen der vorgesehenen Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen kompensiert.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) wurden von privaten Personen keine Stellungnahmen vorgetragen.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurden durch den Landkreis Nienburg/Weser Hinweise zu den Inhalten des Umweltberichtes und die Beachtung der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes vorgetragen. Diese wurden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt. Ferner wurden Anregungen zur Darstellung der Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan gegeben, die ebenfalls in den Planunterlagen berücksichtigt wurden. Weitere Anregungen zu den artenschutzrechtlichen Festsetzungen wurden ebenfalls in die Planunterlagen aufgenommen. Ferner wurden Hinweise zur Biotoptypenbewertung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorgetragen, die entsprechend in die Unterlagen eingegangen sind.

Die Begründung wurde zudem hinsichtlich der seitens des Landkreises genannten Hinweise zum Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ergänzt.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wies auf bestehende Telekommunikationslinien hin, die bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Unterlagen zum B-Plan aufgenommen.

Die Niedersächsischen Landesforsten wies auf die Belange des (Wald-)Brandschutzes hin. Die übergeordneten Brandschutzvorgaben der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) sind im Plangebiet zu berücksichtigen. Entsprechende Löschwasserentnahmen sind durch den im Plangebiet vorhandenen Teich ausreichend und in direkter Nähe sichergestellt. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Unterlagen zum B-Plan aufgenommen.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) wurden von privaten Personen keine Stellungnahmen vorgetragen.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wurden durch den BUND Kreisgruppe Nienburg und den BUND Diepholzer

Moorniederung Hinweise zur Potentialabschätzung Vögel und die Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit vorgetragen. Die bisherigen Aussagen des Umweltberichtes wurden entsprechend in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt. Konflikte mit der Planung ergeben sich jedoch nicht.

Seitens des Landkreis Nienburg/Weser wurden Hinweise zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gegeben. Der ursprünglich fälschlicherweise als „Baum-Wallhecke“ kartierte „Waldstreifen“ ist keine eindeutige Baum-Wallhecke, da die Gehölze (Kiefern) hinter einer Böschung stehen und nicht darauf. Im Umweltbericht wurde das entsprechend geändert. Für den Flächenwert -120 wurde mit dem Eigentümer und der Samtgemeinde Uchte vereinbart eine externe Ausgleichsmaßnahme durchzuführen, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Die externe Maßnahme sieht eine Obstbaumreihe vor, die aus 6 Obstbäumen besteht. Die Maßnahmenfläche befindet sich in der Gemarkung Großenvörde der Gemeinde Warmsen in der Flur 9 auf dem Flurstück 137/70.

Ferner wurde nochmals eine Konkretisierung der textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Zuordnung der vorgesehenen Pflanzungen angeregt. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass mit Blick auf die zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan eine flächenbezogene Zuordnung der verschiedenen Festsetzungen ohne weiteres möglich ist. Aus der Planzeichnung bzw. der zugehörigen Planzeichenerklärung geht dabei klar hervor ob es sich um Flächen handelt die „nur“ dem Erhalt der bestehenden Gehölze dienen oder um Flächen auf denen der Gehölzbestand durch Ergänzungspflanzungen anzureichern ist. Dennoch wurde die textliche Festsetzung § 5 aus Gründen der Klarstellung redaktionell ergänzt.

Des Weiteren wurden Hinweise zum Brandschutz gegeben, die im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes beachtet werden.

Die Niedersächsischen Landesforsten gaben einen Hinweis zur Entwicklung der im Bebauungsplan festgesetzten Waldfläche, der redaktionell in die Unterlagen aufgenommen wurde.

Seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wurden Hinweise zur Beschaffenheit des Baugrundes vorgetragen. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr verwies auf die Lage des Plangebietes in einem Jettieffflugkorridor sowie innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und die damit möglicherweise einhergehenden Emissionen. Der Hinweis wurde in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Sulingen wies auf den Stand der Katasterdaten aus dem Jahr 1876 hin. Seitens der Samtgemeinde Uchte wurde die Einmessung des betroffenen Flurstücks 106, Flur 7 der Gemarkung Warmsen durch das Vermessungsbüro Spindler & Kaupmann, Nienburg/Weser, beauftragt. Die Ergebnisse der Liegenschaftsvermessung wurden gem. § 3 Abs. 1 und 2 NVerMG in das Liegenschaftskataster eingetragen und als Kartengrundlage in den Bebauungsplan übertragen.

4 Planalternativen

Da die Planung einer baurechtlichen Sicherung der im Plangebiet bestehenden Nutzung dient, kommen abweichende räumliche Alternativen nicht in Betracht. Hinsichtlich der Nutzungsaufteilung innerhalb des Gebietes greift die Planung weitgehend die bereits bestehende Nutzungsstruktur auf und entwickelt diese entsprechend aktuell zu stellender Anforderungen an die Gebietsnutzung behutsam weiter. Daher sind keine Alternativen der räumlichen Nutzungskonzeption erkennbar, die im Hinblick auf die Umweltauswirkungen als günstiger zu beurteilen wären.

Warmsen, den 18.12.2018

gez. Schmale

Gemeindedirektor