Bekanntmachung

Bebauungsplan SBG Nr. 7.1 "Erholungsgebiet Feldmark" - Detailplan 1 - Campingplatz Schulze Westhoff - 2. Erweiterung - 6. Änderung

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 a BauGB

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seiner Sitzung am 17.09.2020 die 7. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 a BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung können die Planentwürfe gem. § 3 Abs. 1 und 2 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Zeit

vom 27.05.2021 bis zum 28.06.2021 -einschließlich-
im Internet auf der Homepage der Stadt Sassenberg unter
www.sassenberg.de/Aktuelles/Bekanntmachungen

eingesehen werden. Aufgrund der Covid-19 Pandemie kann eine persönliche Einsichtnahme in die Planentwürfe im Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, derzeit nur nach vorheriger Terminvereinbarung erfolgen.

Während dieser Zeit können Anregungen und Wünsche vorgebracht werden.

Die städtebauliche Konzeption der 6. Änderung des Bebauungsplan SBG Nr. 7.1 "Erholungsgebiet Feldmark" - Detailplan 1 - Campingplatz Schulze Westhoff - 2. Erweiterung sowie die Auswirkungen der Planung und sonstige Belange sind Bestandteil der Planausfertigung und der Begründung und werden auf Wunsch erläutert.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Des Weiteren wird gemäß § 3 Abs. 2 Halbsatz 2 des Baugesetzbuches darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Diese Bekanntmachung ist einschließlich des Planentwurfes und der Begründung auf der Internetseite der Stadt Sassenberg unter www.sassenberg.de/Aktuelles/Bekanntmachungen zugänglich.

Sassenberg, 19.05.2021

Stadt Sassenberg
Der Bürgermeister

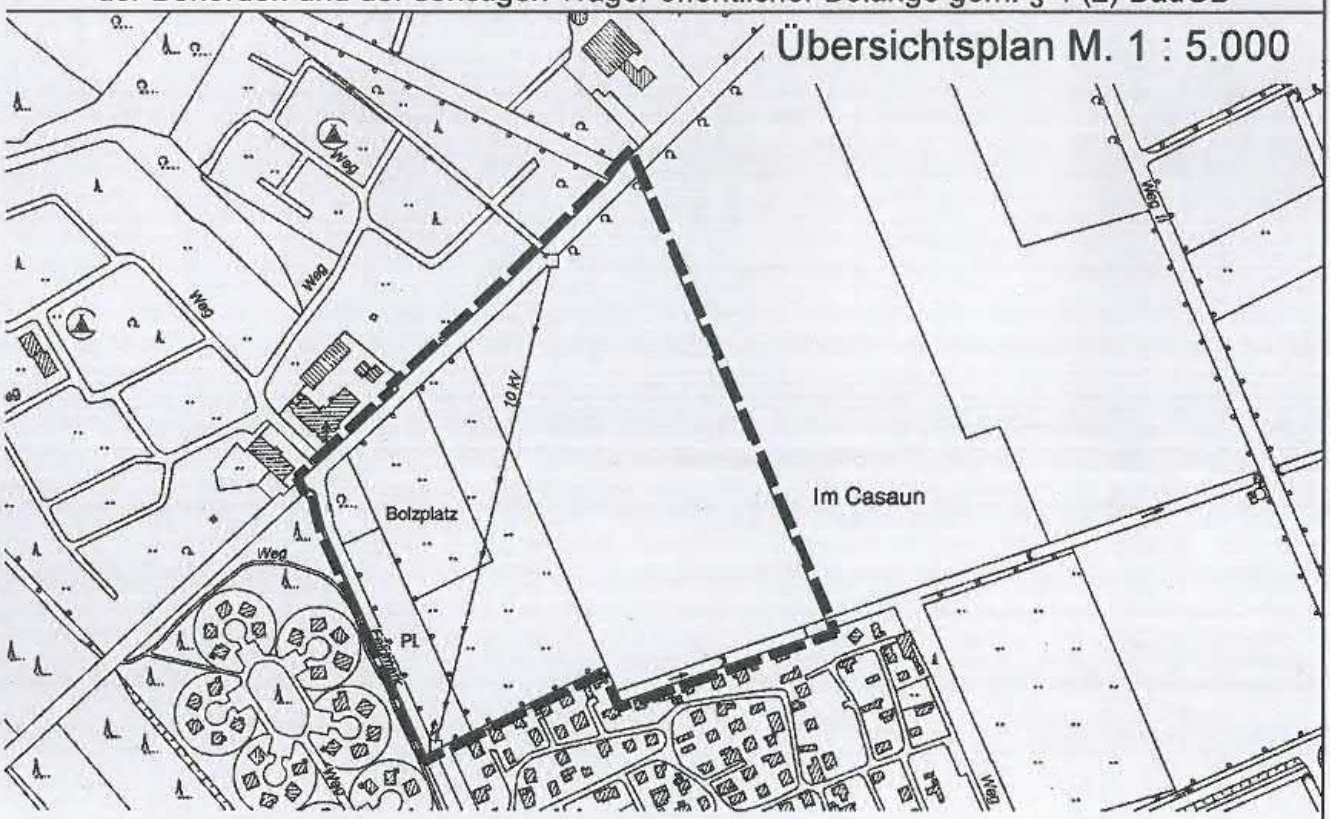
Josef Uphoff
Bürgermeister

Stadt Sassenberg

Stadtteil Sassenberg

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

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit - gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB



0 10 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000

23.04.2021

Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Stadt Sassenberg

Stadtteil Sassenberg

6. Änderung des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Feldmark - Detailplan 1 - 2. Erweiterung"

Gemarkung: Sassenberg

Flur: 18 Flurstücke: 20 tlw., 48 tlw., 52 tlw., 68, 69 und 70.

Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 20 tlw.;

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 70 und das Flurstück 48 querend;

im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 48 tlw. und durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 70, 69 und 68 sowie in deren Verlängerung das Flurstück 52 querend;

im Westen: durch eine Parallele im Abstand von ca. 7,0 m zur östlichen Grenze der Straße "Feldmark" bzw. Abgrenzung des westlichen B-Planes.

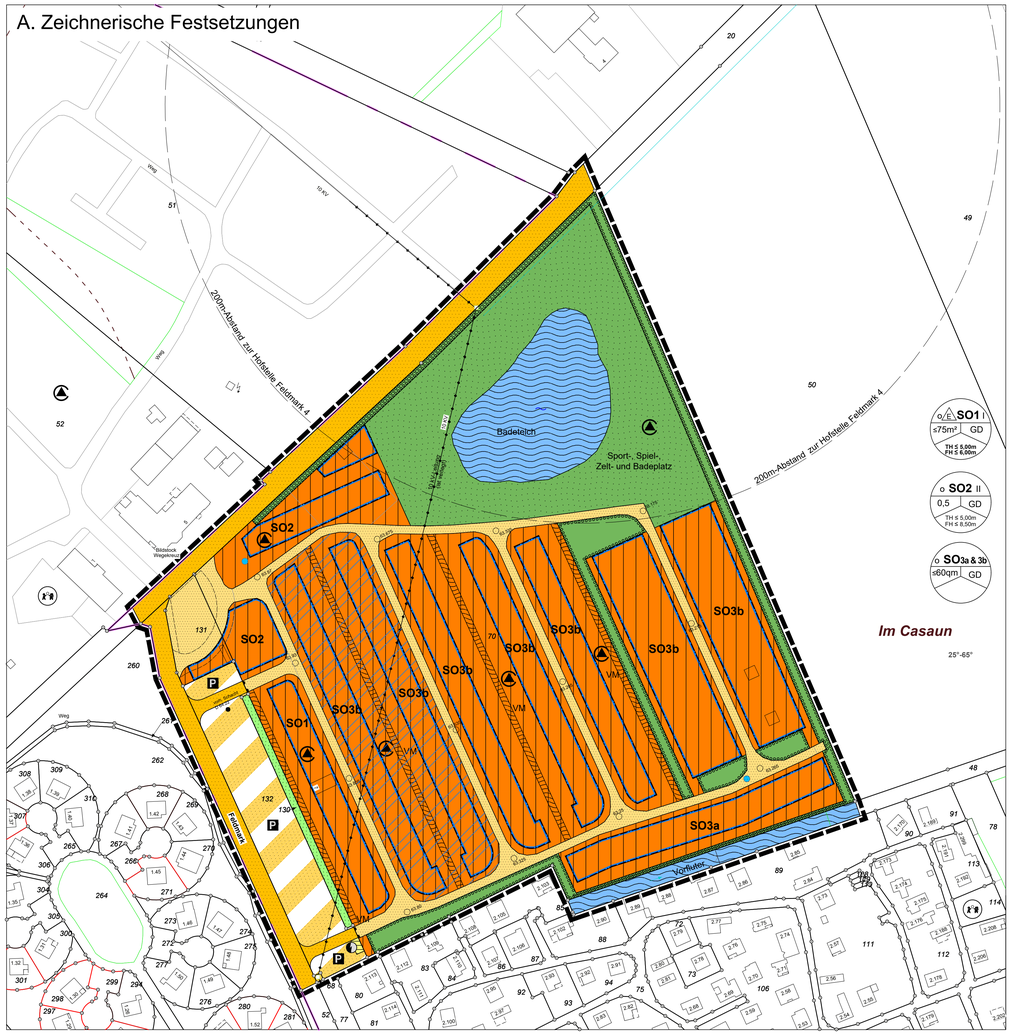
Bestandteile der Bebauungsplanänderung:

A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

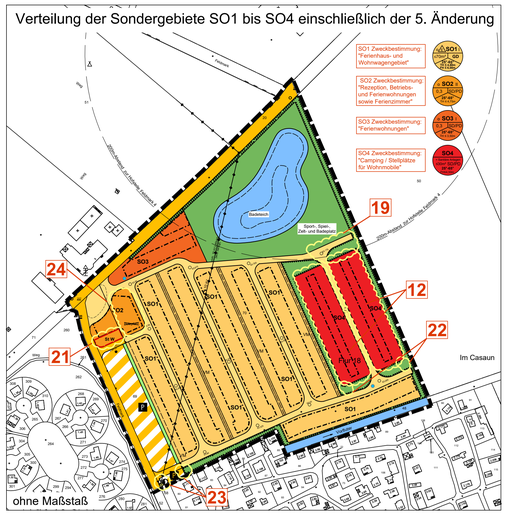
Beigefügt sind:

- Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Stellungnahme; Brandschutzkonzept, W+W Sachverständige und Ingenieure für Brandschutz GmbH & Co. KG, Everswinkel, 06/2012;
- Hydrogeologisches Gutachten, Koster & Kremke, Kamen,10/2011; Prognose über die Entwicklung der Wasserqualität bzw. des Sees als Ökosystem, U Plan GmbH, Dortmund, 10/2011.

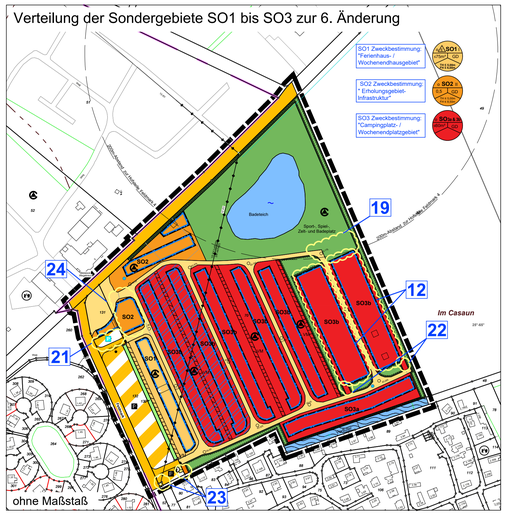
A. Zeichnerische Festsetzungen



Verteilung der Sondergebiete SO1 bis SO4 einschließlich der 5. Änderung



Verteilung der Sondergebiete SO1 bis SO3 zur 6. Änderung



B. Rechtsgrundlagen der 6. Änderung

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);

Die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);

Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO) vom 24.03.2011 (GV. NRW. S. 197), geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 24.11.2014 (GV. NRW. S. 847), in Kraft getreten am 6.12.2014; Verordnung vom 10.12.2018 (GV. NRW. S. 680);

Anmerkung
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Sassenberg Schürenstraße 17, 48336 Sassenberg einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

C.2 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21 BauNVO

SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO

SO1 2 Innerhalb des **Sondergebietes SO 1** - mit der Zweckbestimmung "Ferienhaus- und Wohnwagengebiet" sind einzelstehende Ferienhäuser und Wohnwagen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den fremdenverkehrlichen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
Je Ferienhaus darf nur eine Ferienwohnung errichtet werden.

SO2 1 Innerhalb des **Sondergebietes SO 2** - mit der Zweckbestimmung "Rezeption, Betriebs- und Ferienwohnungen sowie Ferienzimmer" sind folgende Einrichtungen zulässig:
3
- Verwaltungsgebäude mit Rezeption,
- Clubraum/Jugendtreff,
- sonstige Dienstleistungen (z.B. Friseure, Hundesitter),
- Laden zum Zweck der Abgabe von Waren für den Camping- und Wohnmobilbedarf sowie als Kiosk zur Versorgung der Nutzer des Sondergebietes,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
- Ferienwohnungen.

SO3 1 Innerhalb des **Sondergebietes SO 3** - mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnungen" sind Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den fremdenverkehrlichen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

SO4 2 Innerhalb des **Sondergebietes SO 4** - mit der Zweckbestimmung "Campingplatz / Stellplätze für Wohnmobile", sind Standplätze / Stellplätze für das vorübergehende Aufstellen von selbständigen Wohnfahrzeugen (Wohnmobilen) für den fremdenverkehrlichen Erholungsaufenthalt zulässig.

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Grundfläche, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Im **SO 1**-Gebiet beträgt die maximale Grundfläche 70 m² — 9
z.B. 0,3 maximale Grundflächenzahl (GRZ) — 7
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — 8

Höhe der baulichen Anlagen
z.B. TH≤3,50m 13 Die maximale Traufhöhe der Hauptbaukörper beträgt 3,50 m gemessen von der angrenzenden fertig ausgebauten privaten Verkehrsstraße. Als Straßenhöhe werden die im Plan eingetragenen Bezugshöhen mit max. 20 cm Erhöhung für die Oberkante der ausgebauten Straßenverkehrsfläche angenommen. Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

Im **SO 1**-Gebiet beträgt die maximale Firsthöhe der Hauptbaukörper 6,00 m, gemessen von der angrenzenden fertig ausgebauten privaten Verkehrsstraße. Der Firstpunkt wird am obersten Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.
z.B. FH≤6,00m 14

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO

SO1 2 Sondergebiet 1
Zweckbestimmung: Ferienhaus- / Wochenendhausgebiet
3 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 Nutzung durch denselben Personenkreis (z. B. Eigentümer, Pächter oder sonstige zur Nutzung dinglich Berechtigte) ein.
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 — 28

SO2 1 Sondergebiet 2
Zweckbestimmung: Erholungsgebiet-Infrastruktur
Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gebäuden und Räumen der erforderlichen touristischen Infrastruktur.
Zulässig sind:
- Dauerwohnungen , die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechseln- den 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"
- zentrale Einrichtungen der Infrastruktur (z.B. Verwaltung, Information, Service, Werkstatt) funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestim- mung 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 — 28

SO3a / SO3b Sondergebiet 3a und Sondergebiet 3b
Zweckbestimmung: Campingplatz- / Wochenendplatzgebiet
Das Sondergebiet dient dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen, Wohnwagen und Zelten sowie von Kleinwochenendhäusern auch als Mobilheime und Wohnwagen.
4 Zulässig sind:
- Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte
- Aufstellplätze für Kleinwochenendhäuser, auch als Mobilheime, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind sowie auch als Wohnwagen mit Vorzelt / Anbau, die nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellt sind
- 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 — 28

Temporäre Nutzfläche
6 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 vorrübergehend errichtet / abgestellt werden.

5 Baurecht auf Zeit gemäß § 9 (2) BauGB (Beschränkung des Baurechts auf einen bestimmten Zeitraum)
Innerhalb des Sondergebietes 3a sind die o.g. Nutzungen solange zulässig, bis eine dauerhafte Erfüllung der Zweckbestimmung Ferienhaus- / Wochenendhausgebiet (SO 1) 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 des SO1 zurückzubauen und die Fläche als Folgenutzung der Zweckbestimmung: Ferienhaus- / Wochenendhausgebiet zur Verfügung zu stellen.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Grundfläche, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse — 9

SO1
Für Ferien- und Wochenendhäuser ist eine Grundfläche von maximal 75 m² sowie maximal1 Vollgeschoss zulässig, einschließlich in baulichem Zusammenhang stehende überdachte Terrassen, Wintergärten, Zelte, Vorbauten u.ä. (Außenumfang).
In baulichem Zusammenhang mit den oben genannten baulichen Anlagen ist zudem jeweils eine nicht überdachte Terrasse mit einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen nach Maßgabe der Festsetzung C5 zulässig.

SO 2
0,5 maximale Grundflächenzahl (GRZ) — 7
z.B. II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß — 8

SO3
Wohnmobile, Wohnwagen, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Zelte und Anbauten etc. sind bis zu einer Grundfläche von 60 m² zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (Hauptbaukörper) — 10
13 TH ≤ 5,00m Die maximal zulässige Traufhöhe der Hauptbaukörper beträgt 5,00 m.
z.B. FH ≤ 6,00m Die maximal zulässige First-/Gebäudehöhe beträgt im SO 1-Gebiet 6,00 m und im SO 2-Gebiet 8,50 m.
14 Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenhöhe der in der Planzeichnung innerhalb der Verkehrsfläche jeweils nächstgelegen eingetragenen NN-Höhe. Eine Erhöhung mit max. 0,20 m für die Oberkante der ausgebauten Straßenverkehrsfläche ist zulässig.
25 Der Traufhöhe wird durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.
Die First-/Gebäudehöhe wird durch den obersten Abschluss der Außenflächen der Dachhaut bestimmt.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

11 Für die überbaubare Grundstücksfläche im SO3a / 3b - Gebiet gilt:
Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch an Wohnmobile, Mobilheimen, Kleinwochenendhäuser sowie Zelte angebrachte Vorzelte Schutzdächer und Anbauten ist zulässig.

C.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

15 Im **SO 1** - Gebiet ist pro Ferienhaus nur ein Stellplatz und eine Nebenanlage (Abstellraum) zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur bis 10 m² zulässig. Sie dürfen nur als Geräteabstellraum genutzt werden. Der Zugang ist (auch bei Anbau an das Hauptgebäude) nur von außen zulässig.
Im **SO 3** - Gebiet ist eine Nebenanlage für Kleintierhaltung / Streichelzoo in der Art eines "Westfälischen Speichers" aus Fachwerk mit der Unterbringung der Tiere in der untersten Ebene und der Lagerung von Heu und Stroh in der 1. Etage in der festgesetzten überbaubaren Fläche mit einer Grundfläche von maximal 50,00 m² einer Firsthöhe von maximal 7,00 m zur Unterbringung der Tiere und einer entsprechenden Auslauffläche zulässig.
Im **SO 4** - Gebiet ist nur der Standplatz / Stellplatz für das vorübergehende Aufstellen des jeweiligen selbständigen Wohnfahrzeuges (Wohnmobil) zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind unzulässig.
Für jeweils vier Standplätze / Stellplätze ist eine sanitäre Anlage (incl. Versorgung der Standplätze mit Elektrizität / Wasser; der Abfallbeseitigung sowie zur Ableitung des Abwassers) mit einer Grundfläche von maximal 30 m² und einer Gebäudehöhe von maximal 4,50 m zulässig.
Garagen und Carports sind in allen SO-Gebieten unzulässig.
26 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Zu- und Abfahrten gem. § 9 (1) Ziffer 22 BauGB sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
St W Stellplätze für Wohnmobile sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

15 SO1
Im SO1 - Gebiet ist je Ferien- und Wochenendhaus ein befestigter Stellplatz mit einer Grundfläche von maximal 3,00 x 6,00 m zulässig. Eine Überdachung dieses Stellplatzes ist nur in einer an allen Seiten offenen Ausführung zulässig. etwaige Stützen dürfen die maximale Grundfläche von 3,00 m x 6,00 m nicht überschreiten. Ein baulicher Zusammenhang mit dem Hauptgebäude ist unzulässig.
Pro oben genannter baulicher Anlage ist max. eine Nebenanlage (z.B. Abstell-, Sanitärräume) mit einer Grundfläche von max. 10 m² zulässig.
SO2
Im SO 2 - Gebiet ist eine Nebenanlage für Kleintierhaltung / Streichelzoo in der Art eines "Westfälischen Speichers" aus Fachwerk mit der Unterbringung der Tiere in der untersten Ebene und der Lagerung von Heu und Stroh in der 1. Etage in der festgesetzten überbaubaren Fläche mit einer Grundfläche von maximal 50 m² einer First-/Gebäudehöhe von maximal 7,00 m zur Unterbringung der Tiere und einer entsprechenden Auslauffläche zulässig.

15 SO3a / 3b
Im SO 3a / 3b - Gebiet ist je Mobilheim, das nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen ist und nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellt ist, Kleinwochenendhaus ein befestigter Stellplatz mit einer Grundfläche von maximal 3,00 x 6,00 m zulässig. Eine Überdachung dieses Stellplatzes ist nur in einer an allen Seiten offenen Ausführung zulässig. etwaige Stützen dürfen die maximale Grundfläche von 3,00 m x 6,00 m nicht überschreiten. Ein baulicher Zusammenhang mit dem Hauptgebäude ist unzulässig.
16 Pro Aufstell-/ Standplatz ist max. eine Nebenanlage (z.B. Abstell-, Sanitärräume mit einer Grundfläche von max. 10 m² zulässig.
Das Zusammenlegen mehrerer Nebenanlagen ist zulässig.
SO1 - SO3a / 3b
Nebenanlagen im Sinne von Technikgebäuden i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Sonderbaugebiete mit einer Grundfläche von max. 30 m² und einer First-/Gebäudehöhe von max. 4,50 m zulässig.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche
27 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.
Private Straßenverkehrsflächen innerhalb der Sondergebiete
Anmerkung:
Die Einteilungen der Verkehrsflächen erfolgt im Zuge des Ausbaus
Bereich ohne Zu- und Abfahrt

C.7 Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität -Trafo-

C.8 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) Ziffer 13 BauGB

Die zur telekommunikativen Versorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

C.9 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

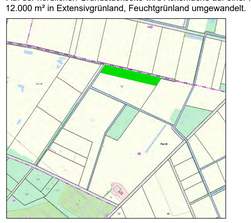
Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen
Zweckbestimmung:
Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplatz
20 Innerhalb der Grünfläche sind Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte, die weder ständig, noch wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres, sondern nur vorrübergehend errichtet / abgestellt werden, zulässig.
Innerhalb der Grünfläche sind maximal drei Nebenanlagen für sanitäre Einrichtungen (incl. Versorgung mit Elektrizität / Wasser, der Abfallbeseitigung sowie zur Ableitung des Abwassers) mit einer Grundfläche von jeweils maximal 30 m² und einer Gebäudehöhe von maximal 4,50 m zulässig.

C.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die städtische Schmutzwasserkanalisation.
Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.
Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Zulässig ist eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone. Bei baulichen Erweiterungen erfolgt der Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren. Ggf. ist ein Notüberlauf über das Gewässer 682 des Wasser- und Bodenverbandes vorzusehen. Hierzu bedarf es einer wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Warendorf.
Wasserflächen (Badeteich, Vorfluter)
Die Fläche des Badeteiches gilt nachrichtlich.
Innerhalb des Vorfluters ist ein 1,00 m breiter Räumstreifen freizuhalten.
VM Versickerungsmulden als nachrichtliche Darstellung bzw. Lagevormerkung an den rückwärtigen privaten Grundstücks- / Gartenflächen
Hydrant, nicht lagegenau

C.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
Der Ersatz in der Höhe von 6.000 Wertpunkten der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 1a (3) BauGB i. V. mit § 9 (1a) BauGB auf dem Grundstück des Vorhabenträgers Flurstück 14, Gemarkung Sassenberg, Flur 57 festgesetzt. Auf der nördlichen Grundstücksseite wird Ackerfläche auf einer Fläche von 12.000 m² in Extensivgrünland, Feuchtgrünland umgewandelt.



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Bäume der 2. Ordnung (mittelwüchsige Bäume) und standortgerechte Strauchpflanzungen entsprechend der zum Bebauungsplan gehörigen Pflanzliste (Auswahlliste), Abstand der Gehölze zueinander ca. 1,50 m zu bepflanzen.
Der schon vorhandene Bewuchs ist zu erhalten und zu integrieren.
Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

C.12 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Maßnahmen zum Ausgleich) gem. § 9 (1a) BauGB

Für die Durchführung der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen ist die Rodung von Bäumen und Sträuchern nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauO NRW

Dachform 17
Als Dachform ist nur das Satteldach SD / Pultdach PD / **Geneigtes Dach GD** mit der im Plan "A. Zeichnerische Festsetzungen" eingetragenen Dachneigung zulässig. 18

Dachform 17
Als Dachform ist nur das Geneigte Dach GD zulässig.
Als geneigtes Dach gelten alle Dachformen ab einer Dachneigung von mind. 7° als Pult-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. 18

Dacheindeckung
In anthrazit bis schwarz Tönen, alternativ braun und rot
Photovoltaikanlagen sind zulässig.
Ausnahmen Bei Ausführung von Dächern als begrüntes Dach oder Energiedach ist eine Abweichung von den Festsetzungen nach technischen Erfordernissen zulässig.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Als Außenwandmaterialien für Fassaden sind zulässig:
1. Putz (weiß bis hellgrau)
2. Sichtmauerwerk, nicht reflektierend
3. Holzverkleidungen und Resopalaußenwandmaterialien
4. Sichtbeton für untergeordnete Bauteile wie Stürze, Pfeiler, Brüstungen und Sockel
5. Holzschalungen für untergeordnete Bauteile wie Giebel oder Nebengebäude Häuser in Holzblockbauweise sind nicht zulässig.

Einfriedungen
Zur Abgrenzung des Gesamtbereiches des Bebauungsplanes / Ferienhausgebietes sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. über Geländeniveau, durch eine Zaunanlage mit Tür und Zufahrtstor zulässig, die auf ihrer gesamten Länge für Kleintiere durchgängig zu gestalten sind. Ab einer Höhe über 2,00 m gelten Einfriedungen als bauliche Anlagen; es sind dann Abstandsflächen auf dem Grundstück zu beachten.
Für die Grundstückseinfriedungen zu den privaten Straßenverkehrsflächen / Erschließungsflächen und zu den Nachbargrundstücken werden Hecken aus heimischen Laubgehölzen und feste Einfriedungen (Zaunanlage) mit entsprechenden Toranlagen festgesetzt. Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m zu den privaten Straßenverkehrsflächen / Erschließungsflächen und eine Höhe von 1,60 m an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksseiten nicht überschreiten. Hecken sind dabei nur bis zu einer Breite von 0,40 m zulässig.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
70 Flurstücksnummer
10 kV-Leitung (ist verlegt)
Bolzplatz vorhandener Bolzplatz (katasterlicher Eintrag) wird aufgegeben
○95.75 NN - Höhe vorhandene Höhen

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel. 0251 591-8911 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Warendorf umgehend zu verständigen.
Es wird empfohlen, gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Warendorf Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.
Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.
Für das Sondergebiet müssen die Verordnungen über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) sowie das Brandschutzkonzept von W+W Sachverständige und Ingenieure für Brandschutz GmbH & Co. KG, Everswinkel, 06/2012, eingehalten werden.

Ordnungsnummer und Zuordnung entsprechend der Änderungsinhalte gem. Begründung zur 6. (vereinfachten) Änderung.

rot Bestehende Festsetzung
blau Festsetzung zur 6. (vereinfachten) Änderung

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Infrastrukturausschusses des Rates der Stadt Sassenberg vom ..... aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Sassenberg, den Bürgermeister	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom ..... bis ..... statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Sassenberg, den Bürgermeister
Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Sassenberg, den Bürgermeister	Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NRW S. 666) von Rat der Stadt Sassenberg vom ..... als Satzung beschlossen worden. Sassenberg, den Bürgermeister
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Feldmark - Detailplan 1 - 2. Erweiterung" " wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt. Sassenberg, den Bürgermeister	Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Sassenberg, den Bürgermeister

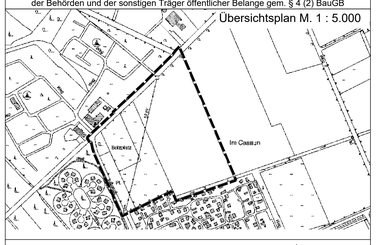
Stadt Sassenberg

Stadtteil Sassenberg

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

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit - gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



0 10 20 40 60 80m
Maßstab im Original 1 : 1.000 23.04.2021 Norden

Drees & Huesmann
Planer
Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

STADT SASSENBERG

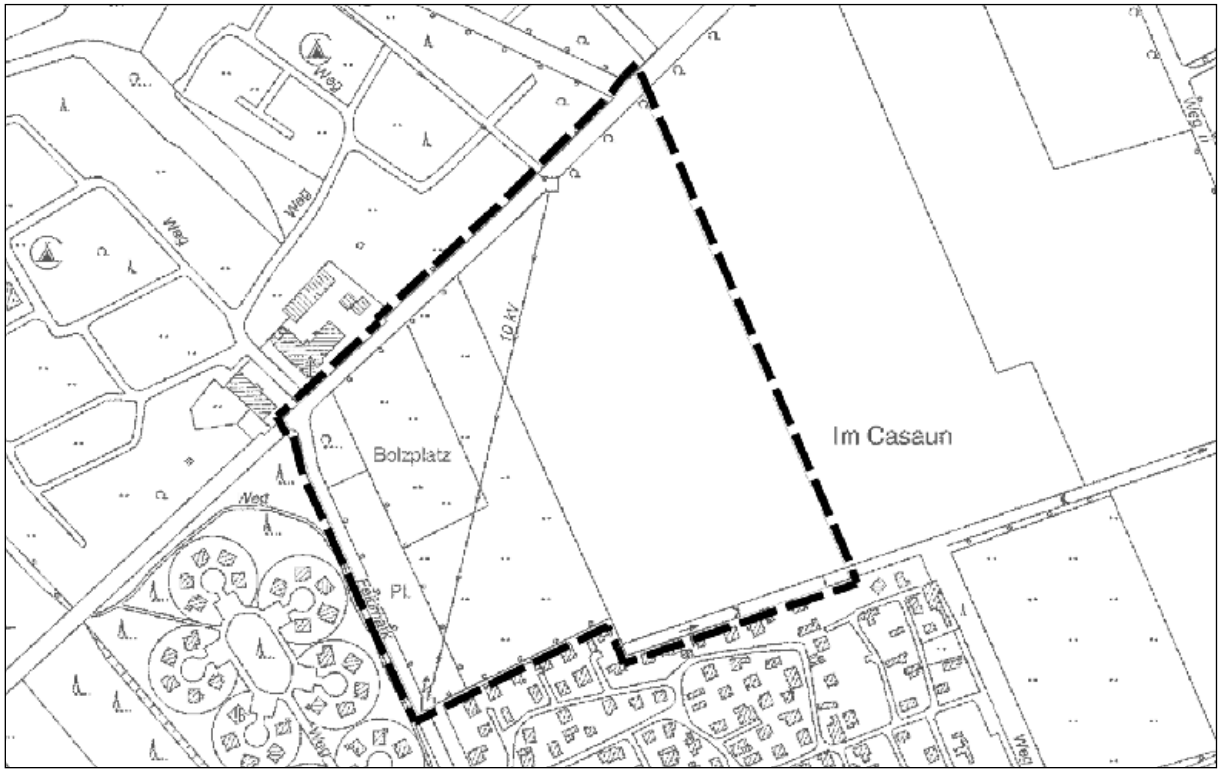
Stadt Sassenberg

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 Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel.: 05205-72980; Fax -729822
E-Mail:info@dhpsennestadt.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 Bebauungswünsche 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 untenstehenden 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 (*im Nordwesten des Sondergebietes*) Rezeption, Betriebs- und Ferienwohnungen sowie Ferienzimmer SO3 (*im Nordwesten des Sondergebietes*) Ferienwohnungen	Zusammenfassung des SO2 und SO3 zu einem SO2 SO2 (*im Nordwesten des Sondergebietes*) 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 (*im Westen, in der Mitte und im Süden des Sondergebietes*) Ferienhaus- und Wohnwagengebiet SO4 (*im Osten des Sondergebietes*) Campingplatz / Stellplatz für Wohnmobile	SO1 (*im Westen des Sondergebietes*) Ferienhaus-/Wochenendhausgebiet SO3 (*in der Mitte und im Süden des Sondergebietes*) 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 • Teilbereich für die Infrastruktur (SO2 *im Nordwesten des Sondergebietes*), • einen Teilbereich für Ferien- und Wochenendhäuser (SO1 (*im Westen des Sondergebietes*) und • einen Teilbereich als „klassischen“ Campingplatz / Wochenendplatz (SO3 (*in der*

	Bestehende Festsetzung	6. Änderung	Begründung
			Mitte und im Süden des Sondergebietes)) geben. 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.
4		Unterteilung des SO3 in SO3a und SO3b	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.
5	Keine Regelung	<u>Baurecht auf Zeit gemäß § 9 (2) BauGB (Beschränkung des Baurechts auf bestimmten Zeitraum):</u> Innerhalb des SO3a (*im Süden des Sondergebietes*) 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	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.

	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 vorrübergehend errichtet / abgestellt werden.	Für die Fläche besteht das Erfordernis, dass kurzeitig 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.

<u>Maß der baulichen Nutzung:</u>

	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, sodass 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 m²	SO1 (*im Westen des Sondergebietes*) Zulässige maximale Grundfläche baulicher Anlagen: 75 m²	Die max. zulässige Grundfläche wird von 70 m² auf 75 m² 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 m²	SO3 (*in der Mitte und im Süden des Sondergebietes*) Zulässige maximale Grundfläche baulicher Anlagen: 60 m²	Es wird eine der heutigen Situation und Ausführung der Mobilheime etc. realistische Grundfläche von 60 m² 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: *Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch an Wohnmobile, Mobilheimen, Kleinwochenendhäuser sowie Zelte angebrachte Vorzelte Schutzdächer und Anbauten ist zulässig.*	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	Maximal zulässige Traufhöhe im SO1 (*im Westen, in der Mitte und im Süden des Sondergebietes*): 4,60 m Maximal zulässige Traufhöhe im SO2 (*im Nordwesten des Sondergebietes*): 4,75 m	Maximal zulässige Traufhöhe von 5,00 m im SO1 (*im Westen des Sondergebietes*) und im SO2 (*im Nordwesten des Sondergebietes*). *<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 nächstgelegen 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.* Im SO3 (*in der Mitte und im Süden des Sondergebietes*) keine Regelung, da dort keine Häuser errichtet werden.	Die Traufhöhe wird einheitlich für alle Gebiete mit Hauptbaukörpern (SO1 und SO2) auf max. 5,00 erhöht.

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

Flächen für Nebenlagen, Stellplätze und Garagen:

	Bestehende Festsetzung	6. Änderung	Begründung
15		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. 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 (*im Osten des Sondergebietes*) so festgesetzt. Die Festsetzung zu der Nebenanlage für Kleintierhaltung im SO2 (*im Nordwesten des Sondergebietes*) bleibt erhalten.	Mit der Regelung werden die Festsetzungen zur Zulässigkeit der Nebenanlagen vereinheitlicht.
16	Keine Regelung	Ergänzung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im SO3 *Pro Aufstell-/ Standplatz ist max. eine Nebenanlage (z.B. Abstell-, Sanitärräume) mit einer Grundfläche von max. 10,00 m² zulässig.* *Das Zusammenlegen mehrerer Nebenanlagen ist zulässig.*	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.

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 Nebenanalagen / 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 kurzeitig Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte (zwischen) abgestellt werden. Dieses wird so praktiziert und soll so weiter innerhalb der

	Bestehende Festsetzung	6. Änderung	Begründung
		sondern nur vorrübergehend errichtet / abgestellt werden, zulässig.	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: *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.*	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: *Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenhöhe der in der Planzeichnung innerhalb der Verkehrsfläche jeweils nächstgelegen eingetragenen NN-Höhe.*	
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: *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.*	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 *Sanitäranlagen*	Textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Sanitäranlagen in den Sondergebieten *Sanitäranlagen, auch im Sinne eines Sanitärtraktes*	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 dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen, Wohnwagen und Zelten sowie von Kleinwochenendhäusern auch als Mobilheime und Wohnwagen.

Zulässig sind:
- Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte ~~etc.~~
- Aufstellplätze für Kleinwochenendhäuser, auch als Mobilheime, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind sowie auch als Wohnwagen mit Vorzelt / Anbau, die nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellt sind
- 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**
Campingplatz- /Wochenendplatzgebiet Wohnmobile, Wohnwagen, Mobilheime, Kleinwochendhäuser, Zelte und Anbauten etc. sind bis zu einer Grundfläche von 60 m² zulässig Keine Regelung im Bebauungsplan	Wochenendplätze • zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern und nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen • mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche oder ein Vorzelt, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt. Gesamthöhe von höchstens 3,50 m
Zulässig sind: • Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte etc.	• Standplätze sind die Flächen, die auf einem Campingplatz zum Aufstellen

Festsetzung im Bebauungsplan	Regelung in der CW VO
	von Wohnwagen oder Zelten und der zugehörigen Kraftfahrzeuge bestimmt sind • Standplätze müssen mindestens 70 m² groß sein.
• Aufstellplätze für Kleinwochenendhäuser, auch als Mobilheime, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind sowie auch als Wohnwagen mit Vorzelt / Anbau, die nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellt sind	• 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 PartGmbB
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

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 Verbotsstand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erfüllt wird.

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? ☐ ja ☒ 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)? ☐ ja ☐ nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:
Begründung: 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 Lebens stätten 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? ☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-AnhangIV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein