

Gemeinde Lengerich
Landkreis Emsland

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 11 'Erholungsgebiet Sallersee'

Urschrift

Inhalt

1. Lage u. Abgrenzung des Gebietes
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
 - 4.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
 - 4.2 Vorhandener Baubestand und vorhandene Nutzungen
 - 4.3 Angrenzende Nutzungen
5. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde
6. Erschließung und Versorgung
 - 6.1 Verkehrliche Erschließung
 - 6.2 Ruhender Verkehr
 - 6.3 Verkehrssicherheit/Sichtdreiecke
 - 6.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung
 - 6.5 Beseitigung der festen Abfallstoffe
 - 6.6 Brandschutz
 - 6.7 Energieversorgung
 - 6.8 Immissionsschutz
 - 6.9 Landschaftspflege/Landschaftsschutz
 - 6.10 Kinderspielplätze
 - 6.11 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
7. Bauliche und sonstige Nutzung
8. Planungsstatistik
9. Planverwirklichung und Kosten
10. Beteiligung der Bürger
11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
12. Verfahrensvermerk

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 1 km westlich der L 66 zwischen der Gemeinde Lengerich und der Stadt Freren.

Es umfaßt den Saller See, den östlich angrenzenden Campingplatz sowie eine forstwirtschaftliche Fläche auf dem Flurstück 89/1 - östlich der Hauptschließungsstraße-, forst- und landwirtschaftliche Flächen nördlich des Sallersees, westlich des Sees den nördlichen Bereich eines Wochenendhausgebietes und westlich davon eine landwirtschaftliche Fläche. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Mit der Planaufstellung verfolgt die Gemeinde Lengerich das Ziel, dem vorhandenen Campingplatz sowie den übrigen Nutzungen einen städtebaulichen Rahmen, und in einen abgestimmten Zusammenhang zu setzen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das gesamte Erholungsgebiet Sallersee haben die Gemeinden Anderverenne, Freren und Lengerich seinerzeit einen gemeinsamen Bebauungsplan aufgestellt, der am 29. August 1975 vom damaligen Regierungspräsidenten in Osnabrück teilweise genehmigt worden ist. Von der Genehmigung wurde der gesamte Campingplatz ausgenommen.

Bezogen auf das Gemeindegebiet Lengerich wird für den gesamten Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplans 'Erholungsgebiet Sallersee' der Plan neu aufgestellt. In allen erforderlichen Beschlüssen sowie auf der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, daß mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 11 'Erholungsgebiet, Sallersee', die entgegenstehenden Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan außer Kraft treten.

....

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

4.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse: Der überwiegende Teil des Planungsgebietes befindet sich im Eigentum des Landkreises Emsland. Eine Übertragung auf den Verein 'Erholungsgebiet Saller See e.V.' wird auf Antrag des Landkreises Emsland im Rahmen der Flurbereinigung vorgenommen. Die Plätze im Wochenendhausgebiet sind Privateigentum.

4.2 Vorhandener Baubestand und vorhandene Nutzungen: Im östlichen Teil des Planungsgebietes ist ein Camping- und Wochenendplatz angelegt worden. Nach außen ist der Platz derart in die Landschaft integriert, daß im Frühjahr und Sommer, wenn Bäume und Büsche ihr volles Laub tragen, die Platznutzung innerhalb der vorhandenen Waldfläche kaum erkennbar ist. Auf dem Campingplatz ist ein massives Gebäude vorhanden, in dem die sanitären Anlagen untergebracht sind. Das Zentrum des Bebauungsplangebietes bildet der Saller See mit einer Insel, die mit Bäumen und Büschen bewachsen ist. Um diesen See führt ein asphaltierter Gehweg. Zwischen dem Saller See und der nördlichen Straße liegt eine Waldfläche, die teilweise mit Laub-, größtenteils aber mit Nadelwald bestanden ist. Nordwestlich des Sees liegt eine Wiesenfläche, die derzeit nicht genutzt wird. Sie reicht bis an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Vorfluter. Südwestlich des Sees liegt der nördliche Ausläufer eines großen Wochenendhausgebietes. Dieses Gebiet wird nach Westen durch den Baum- und Buschbestand auf und entlang eines alten Grenzwalles und im Nordwesten durch eine Neuanpflanzung gegenüber der freien Landschaft abgegrenzt. Westlich dieser vorhandenen Abpflanzung wird die Fläche landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt.

Der Saller See hat Zuläufe von Westen und einen Über- bzw. Ablauf nach Osten. Im Osten und Norden des Planungsgebietes verlaufen zweispurig ausgebaute Straßen, über die die äußere Erschließung des Camping- und Wochenendplatzes, aber auch des Wochenendhausgebietes gewährleistet wird. Den nordöstlichen Abschluß des Planungsgebietes bildet eine Waldfläche aus altem Nadelbaumbestand und Laubbaum- und mit Buschbestand als Unterbewuchs.

4.3 Angrenzende Nutzungen: Mit Ausnahme des südwestlich angrenzenden Ferienhausgebietes und einem südöstlich gelegenen Restaurationsbetrieb, grenzen durchweg land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen an.

5. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde

Gem. Antrag der Samtgemeinde Lengerich vom 25.02.1976 ist durch das Landesplanerische Rahmenprogramm ein Raumordnungsverfahren abgeschlossen und am 22.11.1977 bekannt gemacht worden. Zu den wichtigsten Ergebnissen zählte u.a., daß durch das Freizeitzentrum Sallersee die besondere Entwicklungsaufgabe 'Erholung' festgeschrieben wurde.

Im regionalen Raumordnungsprogramm (ROP) des Landkreises Emsland von 1981 heißt es, daß neben den zahlreichen natürlichen Erholungsmöglichkeiten, die in der zeichnerischen Darstellung des ROP ausgewiesenen Erholungsstandorte auszubauen sind. Zu diesen ausgewiesenen Standorten gehört auch das Erholungsgebiet Sallersee.

Mit den Festsetzungen und Planungsabsichten der Gemeinde Lengerich, ausgedrückt durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 11, wird den überörtlichen Planungszielen entsprochen.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich ist "am Sallersee durch kreisseitige Konzeption eine Sonderbaufläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung 'Camping' übernommen worden" (s. Erläuterungsbericht S. 38). Das Gebiet ist gemäß § 10 BauNVO als 'Sondergebiete, die der Erholung dienen' dargestellt, soweit es sich um den Camping- und Wochenendplatzbereich und um das Wochenendhausgebiet handelt. Die übrigen Festsetzungen der Forst- und Grünflächen sowie der landwirtschaftlichen Flächen entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB ist somit beachtet. Dies bezieht auch die Festsetzung des Wochenendplatzgebietes ein, denn 'bei der Darstellung im Flächennutzungsplan braucht sich die Gemeinde nicht festzulegen, ob ein Wochenendplatzgebiet oder ein Campingplatzgebiet beabsichtigt ist' (s. Fickert/Fiesler: Baunutzungsverordnung, § 10 (Tn 30)).

6. Erschließung und Versorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung: Verkehrsmäßig ist das Planungsgebiet von der Landesstraße (L) 66 (Lengerich-Freren) zu erreichen. Hiervon geht in westlicher Richtung die Gemeindestraße 'Sudderweh' ab. Die direkte äußere Erschließung des Campingplatz- und des Wochenendplatzgebietes sowie des Wochenendhausgebietes erfolgt über die zweispurig ausgebaute Gemeindestraße 'Am Felde' .

Das Camping- und Wochenendplatzgebiet ist über ein ausreichendes Netz von tlw. einspurig befestigten, tlw. unbefestigten Hauptwegen erschlossen. Von diesen Hauptwegen abgehend, sind die einzelnen Plätze über Stichwege erreichbar. Die Erschließung aller Plätze ist somit gewährleistet.

Im Wochenendhausgebiet ist ein ausreichendes Wegenetz ausgebaut worden. Die Erreichbarkeit ist für jedes Grundstück über einen Gehweg gewährleistet. PKW müssen auf den dafür vorgesehenen öffentlichen Parkplätzen abgestellt werden.

Für Fußgänger (Benutzer des Camping- und Wochenenplatzes und des Wochenendhausgebietes sowie Naherholungssuchende) ist das gesamte Erholungsgebiet Sallersee optimal erschlossen. Ein weiterer Ausbau von Fußwegeverbindungen ist nicht erforderlich.

Der Hinweis des Straßenbauamtes Lingen, wonach an der Abzweigung der Gemeindestraße von der Landesstraße 66 - wenn die Verkehrsbelastung und/oder die Verkehrssicherheit es erfordern - eine Linksabbiegespur anzulegen ist, wird beachtet. Die Gemeinde ist sich also als Planungsträger bewußt, daß sie hierfür zumindest teilweise entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen auch die anfallenden Kosten zu tragen hat.

6.2 Ruhender Verkehr: Abstellmöglichkeiten für PKW sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Auf dem Camping- und Wochenendplatzgebietes sind an verschiedenen zentralen Stellen Stellplatzflächen vorhanden, so daß Abstellmöglichkeiten für die Platzbenutzer, außerhalb der einzelnen Plätze, gegeben sind. Auf den Einzelplätzen ist das Abstellen von PKW nicht gestattet.

Zahlenmäßig stellt sich Bedarf und Angebot an Stell- bzw. Parkplätzen wie folgt dar: Insgesamt sind 145 Campingoder Wochenendplätze vorhanden. Auf den innerhalb dieses Bereichs festgesetzten Parkplatzflächen können 152 PKW abgestellt werden.

Für Besucher und Naherholungssuchende ist östlich des vorhandenen Restaurationsbetriebes (südlich des Campingplatzes) sowie nordwestlich des Camping- und Wochenendplatzes in Zusammenhang mit dem geplanten Restaurationsbetrieb je ein größerer öffentlicher Parkplatz mit 93 bzw. 74 Stellplätzen vorhanden bzw. festgesetzt. Diese sind auch für einen möglichen Spitzenbedarf ausreichend.

Die Grundstücke des Wochenendhausgebietes sind durchweg nur fußläufig erreichbar. Aus diesem Grund sind entlang der Erschließungsstraße 'Am Felde' Parkplätze geschaffen worden die dem Bedarf in angemessener Weise entsprechen. Für den Teil des Wochenendhausgebietes im vorliegenden Geltungsbereich ist auf dem Wendeplatz (Flurstück 95/6) eine ausreichende Anzahl von PKW-Abstellplätzen vorhanden.

6.3 Verkehrssicherheit/Sichtdreiecke: Ein Hinweis auf die Freihaltung von Sichtdreiecken ist nicht erforderlich. Die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Straße 'Am Felde' in die Straße 'Sudderweh' sind ausreichend. Eine weitere Verbesserung der Sichtverhältnisse würde die Verkehrsgeschwindigkeit in dieser großzügig ausgebauten Einmündung lediglich erhöhen, und damit die Verkehrssicherheit eher reduzieren.

6.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung: Der nördliche Teil des Camping- und Wochenendplatzgebietes, das Sanitärgebäude und das Wochenendhausgebiet sind an einen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Dieser leitet die Abwässer an das zentrale Klärwerk der Gemeinde Lengerich weiter. Durch die Benutzer des übrigen Campingplatzes ist das Sanitärgebäude in Anspruch zu nehmen, so daß die Ableitung des insgesamt anfallenden Schmutzwassers gewährleistet ist.

Eine Ableitung des Regenwassers auf dem Camping- und Wochenendplatzgebiet ist nicht erforderlich. Das auf den geringen Dachflächen der Campingwagen und

Wochenendhäuser und der einspurig befestigten Hauptwege anfallende Oberflächenwasser versickert direkt im Gebiet. Aufgrund der gegebenen Untergrundverhältnisse versickert das Regenwasser problemlos.

Innerhalb des Wochenendhausgebietes ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen und tlw. der Erschließungsstraße 'Am Felde' wird in diesen Regenwasserkanal gesammelt und dem Sallersee zugeführt. Das auf den befestigten Gehwegen anfallende Oberflächenwasser versickert in den Randbereichen.

Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes, wonach z.B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder das Grundwasser eine Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist, werden beachtet.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Qualität und Menge ist sichergestellt. Die Plätze im nördlichen Wochenendplatzgebiet sind über Einzelanschlüsse versorgt. Für das restliche Gebiet ist die Wasserversorgung durch die Möglichkeit zur Wasserentnahme im Sanitärgebäude gesichert. Im Wochenendhausgebiet verfügt jedes Gebäude über einen Wasseranschluß.

Der Saller-See hat die Funktion eines Rückhaltebeckens. Im Bauentwurf "Rückhaltebecken Saller See", aufgestellt am 20.10.71, wurde festgelegt, daß gegenüber dem Campingplatz die Anlage eines Dammes notwendig ist. Mit der ermittelten Dammhöhe von 46,20 m über NN ist der Campingplatz bei möglichen Hochwasserständen ausreichend geschützt. Die Flutmulde, über die bei extremen Hochwasserständen, das Wasser im nordöstlichen Bereich des Rückhaltebeckens nach Norden abgeleitet wird, darf die Höhe von 45,33 m über NN nicht überschreiten. Besonders zu beachten ist dies bei eventuellen Deckenerneuerungen der Straße Sudderweh.

Im Bebauungsplan sind die Abgrenzungen der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gemäß Plangenehmigung vom 24.06.1982 als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Bei der Durchführung des Bebauungsplans ist diese Plangenehmigung und Erlaubnis zu beachten.

6.5 Beseitigung der festen Abfallstoffe: Die anfallenden festen Abfallstoffe werden an zentralen Stellen in Großcontainern gesammelt und durch die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Emsland entsorgt. Im Camping- und Wochenendplatzgebiet ist ein entsprechender Standort festgesetzt.

6.6 Brandschutz: Die Löschwasserversorgung des Camping- und Wochenendplatzgebietes und des Ferienhausgebietes ist gewährleistet. In beiden Gebieten sind ausreichend Wasserentnahmestellen (Hydranten) mit Anschluß an die zentrale Wasserversorgung vorhanden. Außerdem steht im Bedarfsfall der Saller See, als Wasserreserve zur Verfügung. Gleichzeitig ist dem § 6 (1) der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser' (CPI-Wöch-VO) vom 12. April 1984 entsprochen, da innerhalb von 10 Minuten die Feuerwehren aus Lengerich und Freren mit Tanklöschfahrzeugen an Ort und Stelle sein können. Auf eine gute Zuwegung für Fahrzeuge der Feuerwehr und eine ausreichende Befestigung der privaten Verkehrsflächen wird geachtet, damit sie für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sind.

Der Vorschrift des § 6 (2) CPI-Woch-VO ist ebenfalls entsprochen. Zwischen den einzelnen Campingplatzblöcken sind entsprechend breite Brandschutzgassen vorhanden. Über die festgesetzten Zuwegungen ist jeder Platz direkt erreichbar.

Den Forderungen aus brandschutztechnischer Sicht ist daher in allen Belangen entsprochen. Die Forderungen des § 6 (3) CPI-Woch-VO (Vorschriften für Feuerlöscher) werden ebenfalls erfüllt. Das Merkblatt 'Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung' des Landkreises Emsland, Hauptamtliche Brandschau, Brandschaubereich Nord-Mitte-Süd wird beachtet.

6.7 Energieversorgung: Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch den Anschluß an das Netz der VEW gegeben.

Die Anregung der Bezirksdirektion Münster der VEW, wonach die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen 10 kV-Kabel in den Planunterlagen ausgewiesen werden sollen, wurde beachtet.

....

6.8 Immissionsschutz: Weder vom Camping- und Wochenendplatzgebiet noch vom Wochenendhausgebiet gehen schädliche Auswirkungen auf die Umwelt aus. Andererseits werden die Gebiete ebensowenig durch Emissionen von außen beeinträchtigt. Lediglich durch die Bewirtschaftung angrenzender oder nahe gelegener landwirtschaftlicher Flächen sind kurzzeitige Geruchs- und/oder Geräuschimmissionen möglich. Diese sind von den Nutzern hinzunehmen.

Östlich des Planungsgebietes liegt der landwirtschaftliche Betrieb Wellen (Haus Nr. 32). Der Abstand zum festgesetzten Sondergebiet beträgt rund 190 m. Nach Auffassung der Landwirtschaftskammer Weser-Ems (Landbauaußenstelle Meppen) werden im Sondergebiet zumindest zeitweise Immissionen aus der Viehhaltung Wellen auftreten. Dabei ist die günstige Lage im Hinblick auf die häufigsten Windrichtungen berücksichtigt. Da der Landwirt Wellen weitere Flächen östlich seines Hofes besitzt, hält die Landbauaußenstelle die weitere Entwicklung nicht für beendet.

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat sich in seiner Abwägung dazu entschieden, entsprechend der Forderung der Landbauaußenstelle Meppen östlich des Sondergebietes 'Camping' eine Immissionsschutzpflanzung einzuplanen, zumal sich der Verein 'Erholungsgebiet Saller See e.V.' hierzu bereit erklärt hat.

Nordwestlich des Planungsgebietes liegt der landwirtschaftliche Betrieb Köbbemann. Der Abstand zu der geplanten Liegewiese beträgt nur rund 170 m. Aufgrund des geringen Abstandes und der Häufigkeitsverteilung der Windrichtungen wird es im Planungsgebiet nach Auffassung der Landbauaußenstelle Meppen mit Sicherheit zu störenden Immissionen kommen.

In Übereinstimmung mit dem Verein 'Erholungsgebiet Saller See e.V.' hat der Rat der Gemeinde Lengerich in seiner Abwägung entschieden, daß auf die Festsetzung einer Liegewiese verzichtet wird. Der bisher dafür vorgesehene Bereich nordwestlich des Sees wird als 'Grünanlage' festgesetzt. Ein alternativer Standort für eine Liegewiese läßt sich derzeit nicht finden. Hiermit ist ein gewisser Qualitätsverlust des Freizeitwerts der Gesamtanlage des Erholungsgebietes verbunden. Nach Auffassung des Rates muß dieser zur Wahrung der schutzwürdigen Interessen des landwirtschaftlichen Betriebes Köbbemann jedoch hingenommen werden.

Der Forderung der Landbauaußenstelle Meppen, nach Herausnahme der im südwestlichen Planungsbereich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche 19/6 aus der Bauleitplanung wird entsprochen, da eine Einbeziehung in den Bebauungsplan auch zur Sicherung der Erschließung (Flurstück 107) nicht erforderlich ist.

Abschließend hat die Landbauaußenstelle Meppen in ihrer Stellungnahme gefordert, zwischen den Flächen für Erholungsnutzungen und landwirtschaftlich genutzten Flächen ausreichende Schutzpflanzungen anzulegen. Der Rat der Gemeinde Lengerich hat entschieden, daß - wenn eben möglich - dieser Forderung entsprochen wird.

6.9 Landschaftspflege/Landschaftsschutz: Innerhalb des Camping- und Wochenendplatzgebietes ist der Baum- und Buschbestand soweit irgend möglich erhalten worden. Im Plan wurden die nicht als Standfläche oder Erschließungsfläche benötigten Bereiche entsprechend festgesetzt. Die übrigen vorhandenen Forstflächen werden durch entsprechende Festsetzungen in ihrem Bestand geschützt. Die Durchlässigkeit dieser Flächen soll nicht durch Wege über den gegenwärtigen Bestand hinaus vergrößert werden.

Die Inselfläche innerhalb der Wasserfläche ist mit Büschen und Bäumen bestanden und wurde ebenfalls als Schutzpflanzung festgesetzt.

Nordwestlich bzw. westlich des Sees liegen Freiflächen die aus Gründen zur landschaftlichen Einbindung angepflanzt werden sollen bzw. bereits angepflanzt worden sind.

Das Forstamt Nordhorn der Landwirtschaftskammer Weser-Ems hat in seiner Stellungnahme vom 11.08.1987 mitgeteilt, daß gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, da er im wesentlichen den bereits vorhandenen Verhältnissen entspricht. Lediglich für die vom Sondergebiet Restaurationsbetrieb (SO-Rest) in Anspruch genommene Waldflächen müssen aus forstwirtschaftlicher Sicht Ersatzaufforstungen gleicher Größe verlangt werden. Der Rat der Gemeinde Lengerich hat in seiner Abwägung darauf hingewiesen, daß der notwendige Ersatz mit den bei der Anlegung des Erholungsgebietes und danach durchgeführten forstgerechten Eingrünungsmaßnahmen aufgerechnet wird. Im übrigen ist ständig mit weiteren Eingrünungen zu rechnen, bei den forstlichen Dienststellen zu Rate gezogen werden.

Desweiteren wird im Zusammenhang mit dem ausgewiesenen Sondergebiet - Restaurationsbetrieb darauf hingewiesen, daß es sich um eine reine Vorsorgeplanung handelt. Aufgrund der derzeitigen Gegebenheiten, sind zusätzliche zweckgebundene Anlagen nicht erforderlich, so daß der vorhandene Wald auf absehbare Zeit in seinem Bestand gesichert ist. Sich eventuell ergebende Ersatzmaßnahmen können im baurechtlichen Verfahren geregelt werden.

Anläßlich einer Besprechung zwischen dem Forstamt Nordhorn und der Gemeinde Lengerich wurde vereinbart, die bisher als Schutzpflanzung festgesetzte Fläche westlich des Sees, die bereits aufgeforstet wurde, als Fläche für die Forstwirtschaft festzusetzen. Damit ist den Forderungen des Forstamtes Nordhorn entsprochen.

Die weitergegebene Anregung des Forstamtes Nordhorn, die forstwirtschaftlichen Flächen durch die Anlage von dornenreichen Waldrandbepflanzungen zu den Sondergebietsflächen abzugrenzen, wird ebenfalls beachtet.

Das Staatliche Forstamt Lingen hat in seiner Stellungnahme vom 03.08.1987 anerkannt, daß innerhalb des Camping- und Wochenendplatzgebietes der Waldbestand aus 70-jährigen Kiefern mit Eiche und Birke im Unterbewuchs teilweise erhalten wurde. Es weist jedoch darauf hin, daß durch die Campingplatznutzung dieser Wald in eine Grünfläche für einen begrenzten Benutzerkreis ('Betreten verboten' - Schilder) umgewidmet wird. Da dieses einer Waldumwandlung gleichkommt, bestehen Bedenken des Staatlichen Forstamtes Lingen gegen die vorliegende Planung. Die Bedenken können zurück gestellt werden, wenn eine ortsnahe dem Waldverlust flächengleiche Ersatzaufforstung unter Beratung des zuständigen Forstamtes der Landwirtschaftskammer vorgenommen wird.

Wie bereits in der Begründung ausgeführt, ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich das festgesetzte Wochenend- und Campingplatzgebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind auch die forstwirtschaftlichen Belange im Abwägungsprozeß berücksichtigt worden. In diesem Zusammenhang ist daher eine erneute Diskussion nicht notwendig, weil die Forderung des Staatlichen Forstamtes Lingen in diesem Punkte nicht haltbar ist.

....

Wie das Forstamt der Landwirtschaftskammer fordert auch das Staatliche Forstamt Lingen für das Sondergebiet - Restaurationsbetrieb - eine Ersatzaufforstung. Dieser Forderung ist im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme des Forstamtes Nordhorn entsprochen worden.

Außerdem sollte nach Auffassung des Staatlichen Forstamtes Lingen im Sondergebiet - Restaurationsbetrieb - die Baugrenze maximal bis 20 m an den verbleibenden Waldbestand geführt werden, um eine Gefährdung der Menschen und der baulichen Anlagen durch herabfallende Äste und Bäume möglichst auszuschließen, die Brandgefahr für den Wald zu minimieren und die Erhaltung der ökologisch wertvollen Waldrandzone zu gewährleisten. Dieser Forderung wird durch Beschluß des Rates der Gemeinde Lengerich entsprochen.

6.10 Kinderspielplätze: Auf dem Camping- und Wochenendplatzgebiet, auf den nicht überbaubaren Freiflächen, und ebenfalls innerhalb des Wochenendhausgebietes sind Kinderspielplatzflächen vorhanden. Außerdem kommt das gesamte Erholungsgebiet Saller See dem Spiel und Bewegungsbedürfnis der Kinder entgegen. Hinsichtlich der Bereitstellung von Kinderspielplatzflächen und deren Einrichtung sind daher nicht die Maßstäbe eines eng bebauten, möglicherweise verkehrsreichen Wohngebietes anzulegen. Der Gemeinderat ist der Auffassung, daß den berechtigten Belangen der Kinder entsprochen wird.

6.11 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs: Die Versorgung der Camping- und Wochenendplatzbenutzer und der Nutzer des Wochenendhausgebietes ist durch das Angebot an Waren und Dienstleistungen in der Gemeinde Lengerich und der Stadt Freren gesichert. Die Grundversorgung wird vom o.g. Personenkreis vielfach aus ihrer jeweiligen Heimatgemeinde mitgebracht.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Sondergebiet östlich des Sallersee wurde differenziert in das südlich gelegene Campingplatzgebiet und das nördlich des Vorfluters gelegene Wochenendplatzgebiet.

Der Begriff 'Camping' ist gesetzlich nicht definiert. Camping ist jedoch ein zum Zweck der Erholung im Freien geführtes Leben mit zeitweiligem Aufenthalt in einer transportablen und vom Benutzer selbst mitgeführten Unterkunft. Hieraus ergibt sich, daß dem Camping Anlagen entsprechen, die frei beweglich sind und mühelose Veränderungen des Standortes ermöglichen.

Wochenendplatzgebiete gehören zu den Sondergebieten, die der Erholung dienen, wengleich sie in der beispielhaften Aufzählung des § 10 (1) BauNVO nicht aufgeführt sind. Sie stehen nach ihrer Zweckbestimmung und dem Gebietscharakter zwischen Wochenendhausgebieten und Campingplatzgebieten.

Wochenendplätze sind Plätze, die auf Dauer angelegt, ausschließlich zum dauerhaften Aufstellen und Errichten der in Wochenendplatzgebieten zulässigen oder zulassungsfähigen Anlagen und Nutzungen dienen und die während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden. Auf den Einzelplätzen in einem Wochenendplatzgebiet dürfen nur Kleinwochenendhäuser aufgestellt werden. Unter Kleinwochenendhäusern sind Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von 40 m² zu verstehen. Hierzu gehören u.a. :

- Mobilheime, die zu den Kleinwochenendhäusern und damit zu der Wohnform Wochenendhäuser gehören; sie weisen jeweils eine Länge bis zu 12,50 m auf, verfügen über ein Transportfahrgestell, sind im Straßenverkehr nicht zugelassen und dürfen nur mit Tieflader transportiert werden;
- Container, ohne Transportfahrgestell, nur mittels Kran aufstellbar;
- Caravans (Wohnwagen), wenn sie nicht nur zum vorübergehenden Aufstellen bestimmt sind, etwa durch Aufbocken und Abnahme der Räder oder durch Um- bzw. Überbauungen.

Entsprechend der tatsächlichen Entwicklung sowie der planerischen Vorstellungen der Gemeinde Lengerich sowie des Vereins 'Erholungsgebiet Saller See e.V.' - der das Erholungsgebiet betreibt - ist eine Unterscheidung dieser o.b. Nutzungsmöglichkeiten notwendig. Sofern die heutigen Nutzungen im Einzelfall dieser Differenzierung nicht entsprechen, wird spätestens bei Neuvergabe von Plätzen auf die Einhaltung der planerischen Festsetzungen geachtet.

....

Camping- und Wochenendplatzgebiet sowie das Wochenendhausgebiet sind als Sondergebiet, daß der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO festgesetzt worden. Die überbaubaren Bereiche wurden so bemessen, das den Nutzern ein gewisser Spielraum hinsichtlich der Aufstellung von Wohnwagen und Zelten und der Errichtung von Wochenendhäusern verbleibt. Durch Text ist festgesetzt worden, daß außerhalb der tatsächlich bebauten Flächen der Baumbestand erhalten werden muß.

Hinsichtlich des Wochenendhausgebietes wurde in Anlehnung an die Festsetzungen des gemeinsamen Bebauungsplans 'Erholungsgebiet Sallersee' die maximale Grundfläche der Wochenendhäuser mit 65 m², auf der Grundlage des § 10 (3) BauNVO festgesetzt. Der Gemeinderat hält dies als Mittel zur Schaffung bzw. zur Wahrung der Eigenart des Gebietes für erforderlich.

Entsprechend der CPl-Woch-VO § 1 (2) ist innerhalb des Wochenendplatzgebietes die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser auf max. 40 m² begrenzt.

Nördlich des Sees ist südlich der vorhandenen Parkplatzfläche ein Sondergebiet für die Errichtung eines gastronomischen Betriebes sowie Gebäude für einen Platzwart mit einem eventuellen Kiosk vorgesehen. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist damit eine Standortentscheidung getroffen für den Fall, daß der vorhandene Gaststättenbetrieb südlich des Sees, dem Bedarf nicht mehr gerecht werden kann.

8. Planungsstatistik

- Sondergebiete gem. § 10 BauNVO	4,49 ha	22 %
- öffentliche Verkehrsfläche	2,16 ha	10,6 %
- private Verkehrsfläche	0,90 ha	4,4 %
- öffentliche Grünfläche	0,81 ha	4,0 %
- Regenwasserrückhaltebecken/Vorfluter	7,40 ha	36,4 %
- Flächen für die Forstwirtschaft	4,61 ha	22,6 %
- Gesamtfläche	20,37 ha	100 %

9. Planverwirklichung und Kosten

Aufgrund der derzeitigen Überlegungen sind weitere Erschließungsmaßnahmen nicht vorgesehen, so daß zusätzliche Erschließungskosten nicht entstehen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978) Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung (Schulverwaltungs- und Kulturamt) und der Gemeindeverwaltung zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis Emsland anzuzeigen.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Der Hinweis der Oberpostdirektion Bremen, zur Fernmeldeversorgung der Plätze im Wochenendhaus- bzw. Platzgebiet in den textlichen Festsetzungen für die Verkehrsflächen ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bundespost festzusetzen, kann im Bebauungsplan keine Beachtung finden. Die angesprochenen Flächen befinden sich im Eigentum des Vereins 'Saller See e.V.' Der Deutschen Bundespost wird empfohlen, eine privatrechtliche Vereinbarung mit diesem Verein zu treffen.

Die bauordnungsrechtlichen Hinweise des Gesundheitsamtes in der Stellungnahme des Landkreises Emsland vom 26.08.1987 werden beachtet.

10. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 20 (2) BBauG hat die Gemeinde Lengerich die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

....

Die Gemeinde legte den Entwurf des Bebauungsplans mit Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Während der Auslegungsfrist wurden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind, wurden frühzeitig gem. § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB setzte die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

12. Verfahrensvermerk

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 04.10.1988 bis 03.11.1988 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung ausgelegt.

Diese Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 08.11.1988.

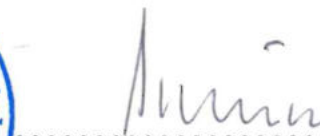
19. DEZ. 1988

Lengerich, den



Bürgermeister





Gemeindedirektor

Hat vorgelegen
Meppen, den 09. Mai 1989
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage:



