

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 162 "Campingplatz Dörenthe"
der Stadt Ibbenbüren

Inhalt:

- I. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich
- II. Einordnung in übergeordnete Planungen
- III. Planungsanlass / Planungskonzept / Erschließungskonzept
- IV. Umweltbericht

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Beschreibung der Umwelt

Räumliche und Naturräumliche Situation

Menschen, Tiere, Pflanzen, Landschaft

Boden und Wasser

Luft und Klima

Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen
Umweltauswirkungen

Eingriffsbilanzierung

Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Zusammenfassung

- V. Sonstige Planungsinhalte

Ver- und Entsorgung

Bodenordnung

I. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 14.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Campingplatz Dörenthe“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.

II. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist das Plangebiet als Agrarbereich, Erholungsbereich und Bereich zum Schutz der Gewässer dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich als Grünfläche/Zeltplatz und der Badeteich als Wasserfläche dargestellt.

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen, wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ibbenbüren angepasst.

III. Planungsanlass/Planungskonzept/Erschließungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung des Campingplatzes Dörenthe geschaffen werden.

Der Eigentümer des Campingplatzes Dörenthe beabsichtigt, das vorhandene Sanitärgebäude abzurechen und den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen entsprechend ein neues Gebäude zu errichten. Der Campingplatz wurde 1966 als Vorhaben im Außenbereich genehmigt. Eine Überprüfung im Rahmen der vorliegenden Anfrage hat ergeben, dass sich der Campingplatz weiterentwickelt hat und ein Teil des Platzes entsprechend der Gesetzgebung genehmigungsfrei bzw. ungenehmigt erweitert wurde.

Anhand von Luftbildaufnahmen, Überprüfungen des Gesundheitsamtes etc. existiert der Campingplatz in seiner heutigen Ausdehnung einschließlich der Gebäude und Erschließungswege bereits seit 1966/1970.

In diesem Zusammenhang ist eine am westlichen Rand des Planbereiches gelegene freizeitgenutzte Restwaldfläche zu berücksichtigen. Da konkret direkt an dieser rd. 5.030 qm großen freizeitgenutzten Waldfläche Campingplätze mit den entsprechenden Erschließungswegen und Kanalisationsmaßnahmen genehmigt sind, wäre mit Rücksicht auf den einzuhaltenden Sicherheitsabstand der genehmigte Campingplatz zurückzubauen. Hier ist es jedoch nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Steinfurt zweckmäßig, diese freizeitgenutzte Restwaldfläche zugunsten einer Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:3 umzuwandeln.

Da der Campingplatz eine Größenordnung aufweist, die im unverplanten Außenbereich eine Erweiterung als Betriebsweiterung nicht mehr zulässt, ist es nunmehr zwingend geboten, die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um auch für den Betreiber der Anlage Planungssicherheit zu schaffen.

In diesem Zusammenhang wird für den Planbereich entsprechend der vorhandenen Nutzung ein Sondergebiet gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Campingplatz festgesetzt; dabei dient das Sondergebiet zu Zwecken der Erholung der Errichtung von höchstens 350 Standplätzen für das Camping. Neben den Standplätzen sind als Nebenanlagen z.B. Badeseesee, Ballspielplatz, Minigolfplatz, Grünanlagen, Stellplätze zulässig.

Innerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Fläche an der Straße „Im Brook“ sind zusammengefasst nachstehende Gebäude bzw. Nutzungen zulässig:

- max. zwei Betriebswohnungen, Anlagen für die Platzverwaltung und zur Freizeitgestaltung, Anlagen für die Ver- und Entsorgung, Sanitäreanlagen, die zur Deckung des täglichen Bedarfes des Gebietes (der Platzbewohner) dienende Schank- und Speisewirtschaft und eines entsprechenden Ladens.

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Straße „Im Brook“.

Änderungen im inneren Erschließungs- und Nutzungssystem sind nicht beabsichtigt, zumal mit hohem finanziellem Aufwand die Schmutzwasserkanalisation etc. auf der Grundlage wasserwirtschaftlicher Genehmigungen 1991 ausgeführt worden ist.

Die weitläufige Einbindung des Planbereiches ist besonders auch über land- und forstwirtschaftliche Eigentums- und Pachtflächen des Betreibers der Campingplatzanlage gesichert.

IV. Umweltbericht

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die planungsrechtliche Absicherung eines seit 35 Jahren bestehenden Campingplatzes mit einer Gesamtfläche von ca. 79.228 m² und rd. 320 vorhandene Standplätze, in seiner heutigen Gestalt und Ausdehnung.

Grundsätzlich ist gemäß Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001, gemäß § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage 1, Nr. 18.2 der "Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer Stellplatzzahl von 200 oder mehr" ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Mit maximal zulässigen 350 Standplätzen wird diese Zahl beim Campingplatz Dörenthe deutlich überschritten.

Es handelt sich jedoch beim aktuellen Verfahren **nicht** um den Bau eines neuen Campingplatzes im Außenbereich, also die **erstmalige Inanspruchnahme** des bisherigen Außenbereiches. Vielmehr wird ein bestehender Campingplatz lediglich in eine andere bauplanungsrechtliche Kategorie gefasst, ohne Änderung von Umwelt-auswirkungen.

Damit ist zu prüfen, ob es gemäß § 3b Abs. 3 UVPG-neu zu einem **Hineinwachsen in die UVP-Pflicht** kommt.

Zu einem Hineinwachsen in die UVP-Pflicht kommt es jedoch nur, wenn das Vorhaben durch die vom Plan ermöglichte Änderung oder Erweiterung **erstmalig zum Erreichen oder Überschreiten** des Größtenwertes für die UVP-Pflicht führt.

Dies ist im vorliegenden Fall **nicht gegeben**, da der Größtenwert bereits vor Jahren und unabhängig von der aktuellen Bauleitplanung überschritten wurde.

Weiterhin bleibt bei den Ermittlungen zum Hineinwachsen in die Pflicht zur UVP bzw. zur Vorprüfung nach § 3b Abs. 3 UVPG-neu der **Bestand unberücksichtigt, der vor Ablauf der jeweiligen Umsetzungsfristen** für die Ursprungsrichtlinie (3.7.1988) bzw. die Änderungsrichtlinie (14.3.1999) erreicht war.

Das heißt der komplette Bestand des Campingplatzes Dörenthe **bleibt unberücksichtigt**.

Als Schlussfolgerung der oben aufgeführten Punkte besteht für das Aufstellungsverfahren zum Campingplatz Dörenthe keine UVP-Pflicht. Dies wurde in einer Vorabstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt im Februar 2003 bestätigt. Die für den Umweltbericht vorgegebene klare Struktur soll jedoch für die Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials genutzt werden.

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Durch den Bebauungsplan Nr. 162 "Campingplatz Dörenthe" der Stadt Ibbenbüren wird eine Fläche von ca. 79.228 m² überplant. Der Campingplatz liegt westlich von Dörenthe und des Dortmund-Ems-Kanals und grenzt unmittelbar an das Gemeindegebiet von Hörstel. Erschlossen wird der Campingplatz über die Straße "Im Brook".

Der Campingplatz wird als Sondergebiet gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Campingplatz festgesetzt. Neben den Standplätzen sind als Nebenanlagen z.B. Besucherstellplätze, Spiel-, Ballspiel- und Minigolfplatz, Grünflächen mit Bepflanzung sowie die Wasserfläche des Badeteiches zulässig. Die 5.030 m² große Restwaldfläche im Westen des Plangebietes wird in die Sondergebietsplanung einbezogen, da der vom Forstamt Steinfurt für Wald geforderte Abstand von 35 m zwischen Restwaldfläche und Campingnutzung ohne Rückbau nicht eingehalten werden könnte. Ein Rückbau scheidet jedoch aus, da das innere Erschließungs- und Nutzungssystem mit hohem finanziellem Aufwand auf der Grundlage wasserrechtlicher Genehmigungen den nunmehr erforderlichen 35 m Abstand nicht berücksichtigt hat und die ökologische Bedeutung aufgrund der Freizeitnutzung vernachlässigt werden kann.

Beschreibung der Umwelt

Räumliche und Naturräumliche Situation

Das Plangebiet liegt nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands in der Einheit 540.34 „Flöthenniederung“, einem ausgedehnten Niederungsgebiet, dessen weite, fast ebene grundwassernahen Talsandflächen von zahlreichen Flüssen und Bächen durchzogen werden.

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich auf diesen Böden der feuchte Eichen-Birkenwald, im Süden mit Übergängen zum Erlen-Eichen-Birkenwald, einstellen. Die folgenden Baum- und Straucharten sind charakteristisch für diese Waldgesellschaft: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Moor-Birke (*Betula pubescens*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Brombeere (*Rubus spec.*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*).

Der Campingplatz liegt in einer kleinteiligen Landschaft aus Äckern, Wiesen, Kiefern-Wäldchen und Hecken. Östlich wird er begrenzt von der Straße "Im Brook" und dem unmittelbar anschließenden privaten Landeplatz, nördlich vom Greenebach und einem angrenzenden Acker, nordwestlich von einem lichten Eichen-Birkenwäldchen, westlich von einer Wiese, einer ca. 200 m² großen "Parkanlage mit Wassergraben" und einer Ackerfläche sowie südlich ebenfalls von einer Ackerfläche.

Ca. 650 m nördlich des Campingplatzes liegt eine Konzentrationszone für Windenergieanlagen.

Menschen, Tiere, Pflanzen, Landschaft

Bereits in einem Vermerk des Kreises Steinfurt aus dem Jahr 1970 wird der Campingplatz in Bezug auf die Landschaftsgestaltung folgendermaßen beurteilt: "Es handelt sich um einen großzügig angelegten Platz mit relativ großen Stellplätzen und mustergültiger Bepflanzung. Die Eingrünung wird laufend fortgesetzt." Diese Beurteilung ist auch heute noch aktuell:

Der Campingplatz hat einen relativ geringen Versiegelungsgrad. Nur die Verkehrsflächen unmittelbar an den Verwaltungsgebäuden sind als Pflasterflächen voll versiegelt. Alle übrigen Wegeflächen sind als Fahrspuren aus Rasengittersteinen gestaltet. Auch die Pflasterflächen innerhalb der Stellplätze für Zuwegung und Sitzplätze machen nur einen relativ geringen Anteil der Stellplatzflächen aus.

Der Campingplatz ist gut eingegrünt:

Dem Zaun, der die Anlage in Osten begrenzt, ist eine Baumreihe aus Eichen sowie ein ca. 4,0 m breiter Rasenstreifen vorgelagert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite entlang "Im Brook" stocken 1 - 2reihig Birken, teilweise mit Eichen und Holunder.

Im Norden wird der Platz durch eine Pappelreihe entlang des Greenebaches (Gewässer II. Ordnung Nr. 2520) abgeschlossen. Die Pappeln sind, entsprechend einer Überprüfung des Forstamtes Steinfurt, bereits stark vergreist. Für den Fall, dass sie aus Gründen der Sicherheit entfernt werden müssen, sollen sie durch eine Eichenreihe ersetzt werden.

Im Westen ist ein ca. 5.030 m² großes Kiefern-Wäldchen vorhanden. Neben der Wald-Kiefer stocken hier Eichen und Birken, vereinzelt Holunder und Brombeere im Unterwuchs.

Im Süden fehlt eine Bepflanzung unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze. Diese ist für den Fall geplant, dass hier ein Grunderwerb möglich ist.

Innerhalb des Platzes sind großzügige Rasenflächen im Bereich der Wege, der Stellplätze und der Spielflächen vorherrschend. Die gesamte Anlage ist stark mit Gehölzen durchgrünt: Die Stellflächen sind hauptsächlich mit Hecken und Ziergehölzen bepflanzt, mit einem großen Anteil an Koniferen. Im Bereich der sonstigen Rasenflächen stehen zahlreiche Solitär-Bäume wie Hainbuchen, Birken, Obstbäume, Weiden, Robinien und Fichten. Südlich der Verwaltungsgebäude stockt ein ca. 750 m² großer Eichen-Birken-Hain.

Im südöstlichen Bereich des Campingplatzes liegt ein ca. 2.000 m² großer Badeteich mit einer Sanddüne am nördlichen Ufer.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, geschützten Biotope etc. vorhanden. Sonstige besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für diesen Bereich nicht bekannt. Aufgrund der Camping-/Freizeitnutzung innerhalb des Geltungsbereiches und der damit verbundenen Störung und dem Fehlen seltener oder geschützter Arten hat das Plangebiet nur eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Boden und Wasser

Nach der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen Blatt L 3710 Rheine kommt als Bodentyp großteils Gley-Podsol vor. Dies sind Sandböden mit hoher Wasserdurchlässigkeit und Grundwassereinfluss im tieferen Unterboden. Das Grundwasser steht 80 bis 130 cm unter Flur an.

Im westlichen Randbereich stehen Gley und Podsol-Gley, z.T. Nassgley und Anmoorgley an. Bei den Gleyböden handelt sich um teilweise schluffige Sandböden mit hoher

Wasserdurchlässigkeit und bis zur Oberfläche reichendem Grundwassereinfluss. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 40 bis 80 cm unter Flur.

Als Oberflächengewässer liegt im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein ca. 2.000 m² großer Badeteich. Fließgewässer kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Der Greenebach, als Gewässer II. Ordnung Nr. 2520 (Unterhaltungsverband Bevergerner Aa) fließt entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in westliche Richtung. Das Gewässer II. Ordnung Nr. 2500 verläuft innerhalb der Ackerfläche, die südlich an das Plangebiet anschließt, ebenfalls mit westlicher Fließrichtung.

Die Wasserversorgung für den Campingplatz erfolgt über einen Brunnen.

Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Bödenbelastungen durch Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen und entsprechende Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 15.5.1992 (SMBl. NW. S. 876) sind nicht bekannt.

Luft und Klima

Der betroffene Bereich weist aufgrund der vorhandenen Durchgrünung eine mittlere Bedeutung für das Mikroklima auf durch Luftregeneration (Bindung von CO₂ und Staub).

Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Es sind keine Baudenkmale innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind nicht bekannt.

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 162 "Campingplatz Dörenthe" wird die bestehende Anlage als Sondergebiet gem. § 10 BauNVO / Campingplatz festgesetzt.

Da es zu keinen Veränderungen gegenüber dem Bestand kommt, sind für keines der Schutzgüter erhebliche oder nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten.

Eingriffsbilanzierung

Die heute vorhandenen Gebäude innerhalb des Campingplatzgebietes sind 1947 als Hofstelle entstanden. Die ersten Anträge auf Umbau dieser Gebäude zu Campingplatzgebäuden und Errichten eines Campingplatzes datieren von 1965. In diesem Zusammenhang hat die Landwirtschaftskammer im Jahre 1965 zum Ausdruck gebracht: "Bei dem Grundeigentum des Landwirts Stratmann handelt es sich um sehr geringwertige Sandböden, die keine ausreichende Existenz bieten, so dass der Eigentümer gezwungen ist, sich weitere nicht landwirtschaftliche Einnahmen zu beschaffen."

Der Campingplatz existiert in seiner heutigen Ausdehnung einschließlich der Gebäude und Verkehrsflächen bereits seit 1966/1970.

Dies wird u.a. durch ein Luftbild aus dem Jahr 1971 belegt, dass keinerlei wesentliche Unterschiede zum heutigen Bestand erkennen lässt.

Auch in einem Vermerk der Planungsabteilung des Kreises Steinfurt zur Überprüfung der Campingplätze im Kreis vom 26.05.1970 ist der Campingplatz Dörenthe mit "relativ großen Stellplätzen und mustergültiger Bepflanzung" sowie "einer großen Sanddüne an einem ausgehobenen Badesee" aufgeführt und in planerischer, landschaftsgestalterischer und hygienischer Hinsicht positiv beurteilt. Dabei umfasste der Erhebungsbogen des Kreisgesundheitsamtes mit Datum vom 02.06.1970 bereits 270 Plätze und 810 Personen.

Der Campingplatz Dörenthe bestand damit in seiner heutigen Ausdehnung einschließlich der Gebäude und Verkehrsflächen bereits **vor in Kraft treten des Landschaftsgesetzes (1975)** und insbesondere **vor in Kraft treten der Eingriffsregelung**.

Im Rahmen des Verfahrens der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist damit der Campingplatz mit seinen vorhandenen Gebäuden, Verkehrsflächen, Stellplätzen, Gehölzen etc. als Bestand anzusetzen. **Für diesen Bestand ist die Eingriffsregelung nicht durchzuführen.** Als Änderungen wäre nur Planungen zu werten, die im Rahmen der aktuellen Verfahren neu festgesetzt werden.

Aufgrund der Campingplatz- und Wochenendplatzverordnung vom 10.11.1982 haben sich die Anforderungen, insbesondere an die Abwasserbehandlung und -beseitigung sowie die Sanitäreinrichtungen verschärft. In diesem Zusammenhang sind im Jahre 1983 bereits Lösungsmöglichkeiten mit der Stadt Ibbenbüren, dem Kulturbauamt und Gesundheitsamt des Kreises Steinfurt erörtert worden, u.a. mit dem Ergebnis, dass die Schmutzwasserkanalisation unter Kostenbeteiligung des Campingplatzbetreibers Anfang der 90er Jahre für die gesamte Anlage fertiggestellt werden konnte.

Damit ist auch für die Entwässerung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

In einer Vorabstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt im Februar 2003, hat diese bestätigt, dass bei der beabsichtigten planungsrechtlichen Absicherung der Campingplatzanlage die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Die planungsrechtliche Absicherung führe aus Sicht der unteren Landschaftsbehörde nicht zu neuen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die über das mehr als 35 Jahre vorhandene Ausmaß hinausgingen.

Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Ziel der Stadt Ibbenbüren ist es, die seit 35 Jahren betriebene Campingplatzanlage planungsrechtlich abzusichern.

Die grundsätzliche Entscheidung, diesen Bereich einer baulichen Nutzung zuzuführen, hat bereits in den 70er Jahren mit der Darstellung als Zeltplatz im Flächennutzungsplan stattgefunden.

Zusammenfassung

Da der Campingplatz Dörenthe seit 35 Jahren in seiner heutigen Gestalt und Ausdehnung betrieben wird und das Verfahren der planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Realitäten dient, resultieren aus der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

V. Sonstige Planinhalte

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt weiterhin über einen eigenen Brunnen.

Das Niederschlagswasser wird wie bisher vor Ort versickert.

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalisationsnetz der Kläranlage zugeführt.

Die sonstige Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist wie bisher über die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

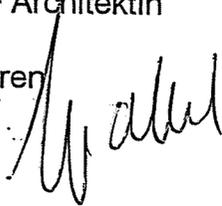
Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Fläche des Verfahrensbereiches im Besitz des Campingplatzbetreibers befindet.

Aufgestellt im Juli 2004

H. Spallek, Dipl./Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Eibenweg 13
49477 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren

