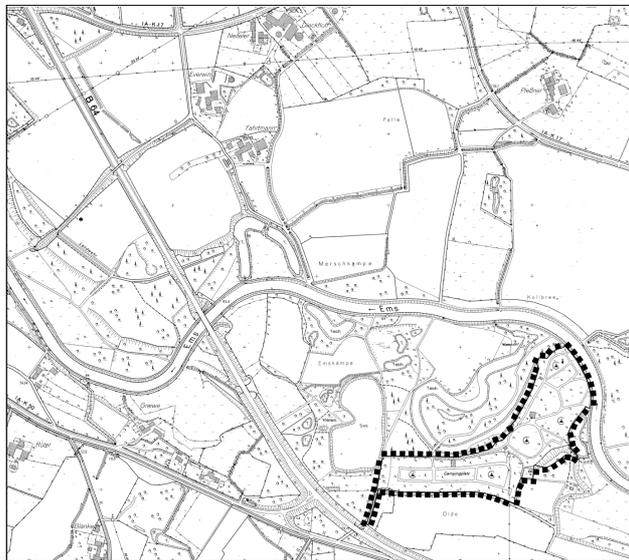


Bebauungsplan »Campingplatz Sonnenwiese«

Entscheidungs-
Begründung

Stadt Telgte



1. Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsanlass	3	
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation	3	
1.3 Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	5	
1.4.1 Vorbereitende Bauleitplanung	5	
1.4.2 Umweltrecht	5	
2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7	
2.1 Art der baulichen Nutzung	7	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	8	
3. Erschließung	9	
3.1 Straßenanbindung und Wegenetz	9	
3.2 Ruhender Verkehr	9	
3.3 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	9	
4. Ver- und Entsorgung	10	
5. Altlasten	10	
6. Natur und Landschaft	10	
6.1 Schutzgebiete	10	
6.2 Grünordnungsplanung	11	
6.3 Eingriffsregelung	13	
7. Sonstige Belange	13	
7.1 Brandschutz	13	
7.2 Denkmalschutz	13	
7.3 Kampfmittel	13	
8. Flächenbilanz	15	



1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsanlass

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Telgte hat am 15.05.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Campingplatz Sonnenwiese“ gem. § 30 BauGB einschl. Erarbeitung eines Grünordnungsplanes beschlossen.

Der Campingplatz besteht bereits seit Anfang 1950 – ohne Bauleitplanung. Um einen ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten, hatte der Planungsausschuss der Stadt Telgte bereits am 28.11.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen örtlichen Veränderungen, wie zum Beispiel die Anlage eines Entsandungsweges für den Bau der Umgehungsstraße, wurde der Aufstellungsbeschluss geändert und erneut gefasst.

Darüberhinaus sind durch das neu festgesetzte Überschwemmungsgebiet für das 100-jährliches Hochwasser der Ems und die Festsetzung der Emsaue als FFH-Gebiet neue Voraussetzungen entstanden.

Insbesondere der Sicherstellung des Brandschutzes ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung zu tragen, soweit auf dieser Maßstabsebene möglich.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation

Der Campingplatz „Sonnenwiese“ liegt im Südosten der Stadt Telgte an der B 64 Richtung Warendorf.

Östlich begrenzen die Ems und ein kleiner Altarm den Campingplatz.

Die nördliche Abgrenzung wird durch einen größeren Altarm der Ems gebildet, welches den ehemals geschwungenen Verlauf der Ems dokumentiert. Die um den größeren Altarm gelegenen Flächen werden forstwirtschaftlich als Wald genutzt.

Westlich des Campingplatzes liegen eine Wald- und Brachfläche sowie ein im Zuge der Baumaßnahme B 64 durch Entsandung entstandenes größeres Stillgewässer. Das Gewässer ist von einem mit Gehölzen bestandenen Wall umgeben und wird als Angelsportgewässer genutzt.

Südlich des Campingplatzes verlaufen zwei Gehölzstreifen (Wallhecken), die eine alte Wegeverbindung nach Warendorf säumen. Zur B 64 schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die südöstliche Grenze bilden ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Waldstück aus bodenständigen Laubgehölzen, das oberhalb der Geländekante auf der Hauptterrasse stockt.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Aufstellungsbeschluss beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Der Campingplatz selbst ist von einer ca. 5,5 m hohen Terrassenkante der Ems in einen oberen und einen unteren Bereich geteilt.

Beide Bereiche werden für das Abstellen von Wohnwagen genutzt, wobei der obere Platz ganzjährig und der untere Platz lediglich in den Sommermonaten genutzt werden kann. In der Nähe des Altarms befinden sich sowohl für den unteren als auch den oberen Bereich Sanitärgebäude und ein Empfangsgebäude (Kiosk).

Eine genaue Bestandsbeschreibung ist im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan enthalten.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung des Campingplatzes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, d.h. der Schaffung von Planungsrecht sollen insbesondere auch die Grundlagen für den Brandschutz gesichert werden.

Baugenehmigungen aus den Jahren 1963 und 1965 für einige Baukörper im nordöstlichen Bereich des Campingplatzes sind nicht mehr gültig, da in der Vergangenheit umfangreiche, ungenehmigte Umbaumaßnahmen vorgenommen worden sind. Alle sonstigen auf dem Campingplatz entstandenen Bauten wurden ohne Genehmigung errichtet. Eine aus dem Jahre 1986 vorliegende hochwasseraufsichtliche Genehmigung ersetzt nicht eine baurechtliche Genehmigung.

Eine Reihe von Campern haben zudem ihren Erstwohnsitz im Bereich des Campingplatzes.

Die planungsrechtliche Sicherung des Campingplatzes soll zu einer grundlegenden Neuordnung der Campingplatzverhältnisse (Erschließung, Brandschneisen etc.) gem. Camping- und Wochenendhausverordnung (CWVO) führen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

1.4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die 38. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte beinhaltet die Aufhebung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft und Wald“, dafür die Darstellung als „Sonderbaufläche“ im Sinne des § 10 BauNVO „Sondergebiete, die der Erholung dienen - Zweckbestimmung Camping“.

Eine landesplanerische Abstimmung erfolgt im Rahmen des Planverfahrens. Nach Änderung des Flächennutzungsplanes werden die im folgenden begründeten Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4.2 Umweltrecht

- **Naturschutz**

Gemäß Verordnung ragt das Naturschutzgebiet „Emsaue und Mussenbachaue“* im Bereich des nördlichen Altarms und der Ems in das Plangebiet des Bebauungsplans.

Die Grenze des Naturschutzgebietes ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

- **Landschaftsschutz**

Sowohl Flächennutzungsplan als auch der in der Aufstellung befindliche Landschaftsplan Telgte weisen das gesamte Plangebiet als Landschaftsschutzgebiet aus.

Für den unteren Platz besteht jedoch aus dem Jahr 1962 eine Ausnahmegenehmigung nach der Landschaftsschutzverordnung**.

- **LÖBF-Biotopkataster**

Das LÖBF-Biotopkataster als ökologischer Fachbeitrag „Schutzwürdige Biotope“ zum Landschaftsplan Telgte schlägt das Plangebiet als Teilbereich eines die Emsaue begleitenden Naturschutzgebiets vor. Das Naturschutzgebiet ist ein Komplex aus Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal, geschützten Landschaftsbestandteilen gem. § 47 LG NW und Biotopen gem. § 62 LG NW.

* Regierungsbezirk Münster – Höhere Landschaftsbehörde: Ordnungsbehördliche Verordnung zur Ausweisung des Gebietes „Emsaue und Mussenbachaue“, Kreis Warendorf, als Naturschutzgebiet. Münster, 30.11.1998

** Landkreis Münster als Untere Naturschutzbehörde: Genehmigung für die Einrichtung und Unterhaltung eines Campingplatzes auf dem Grundstück Telgte-Kirchspiel, Flur 27, Parzellen Nr. 64 und 66. Münster, 17.04.1962

- **NATURA 2000**

Südlich des Altarms und entlang der Ems ragt das FFH-Gebiet DE-4013-301 „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ in das Plangebiet.

Schutzgegenstand und ausschlaggebend für die Meldung des Gebiets sind die entlang der Ems liegenden natürlichen eutrophen Seen und Altarme und Hartholz-Auwälder sowie das Vorkommen der Helm-Azurjungfer .

Darüberhinaus hat das Gebiet Bedeutung für eine Vielzahl von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (zwei Fischarten, 3 Amphibienarten, 1 Reptilart sowie 14 Vogelarten der Wasserflächen, Röhrichte und Auwälder).

Die Schutzziele zielen auf den Erhalt und die Entwicklung der genannten Lebensräume und Arten.

Zu den nicht FFH-Lebensraumtyp- oder -artbezogenen Schutzziele gehören Erhalt und Entwicklung von Biotopen gem. § 62 LG NW, wie z.B. Bruchwälder, Röhrichte, Quellbereiche, Kleingewässer und Heideflächen.

- **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die planungsrechtliche Sicherung des Campingplatzes fällt unter die Nr. 18.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die aufgrund des Größenwertes von 50-200 Stellplätzen durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass keine Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 2a BauGB besteht.

- **Überschwemmungsgebiet**

Das neu festgesetzte, gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Ems verläuft in etwa entlang der Terrassenkante. Die Ausweisung dieses Überschwemmungsgebiets begrenzt die Nutzung des unteren Platzes auf den Zeitraum außerhalb des Frühjahrs- und Herbsthochwassers.

Aufgrund der Fließrichtung der Flutwelle und der topographischen Verhältnisse auf dem unteren Platz ist entlang der Terrassenkante eine Flutmulde von jeglicher Nutzung freizuhalten. Der Bereich ist entsprechend als private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage festgesetzt. Um den Abfluss des Wassers nicht zu behindern, sind hier bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen (hierzu zählen gem. BauO NW auch fest mit dem Boden verankerte, nicht jederzeit entfernbare Spielgeräte und Zäune).

Der Verlauf der Überschwemmungsgebietsgrenze ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird „Sondergebiet, das der Erholung dient“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Grenze des Überschwemmungsgebietes, die das Plangebiet in einen „oberen“ und „unteren“ Bereich teilt (s. Pkt. 6.4), ergeben sich jedoch zwei Nutzungszonen für die Zweckbestimmung „Camping- und Wochenendplatz“ entsprechend der Definitionen und Bestimmungen der Camping- und Wochenendplatzverordnung CWVO:

- **Sondergebiet SO 1**

Der Bereich des sog. oberen Platzes südlich des Altarms der Ems (außerhalb des Überschwemmungsgebietes) wird gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet SO 1, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung eines Wochenendplatzes festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 1 (4) i.V.m. § 3 (3) Camping- und Wochenendplatzverordnung (CWVO) Wochenendhäuser. Hierzu zählen lt. CWVO auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime. Im Nordwesten ist eine kleine Fläche innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgrenze in Abwägung mit der örtlichen Situation und in Absprache mit den wasserwirtschaftlichen Belangen noch in das SO 1-Gebiet einbezogen.

In diesem Bereich neu entstehende bauliche Anlagen (z.B. Empfangsgebäude) bedürfen einer Genehmigung nach § 113 LWG.

- **Sondergebiet SO 2**

Der sog. untere Platz im Bereich zwischen Ems und den beiden Altwässern der Ems, der innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt, wird gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet SO 2, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz mit Einschränkung“ festgesetzt.

Hier sind nur Standplätze gem. § 1 (3) i.V.m. § 3 (1) Camping- und Wochenendplatzverordnung mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Zeitliche Begrenzung in den Sommermonaten vom 01.04. bis 30.09. (eine evtl. Flexibilität dieser Zeiten aufgrund der Oster- und Herbstferien wird in Abhängigkeit von den aktuellen Wasserständen eventuell in der wasserrechtlichen Genehmigung ermöglicht)
- Keinerlei Maßnahmen baulicher Art auf dem Gelände, ausschließlich kurzfristig zu entfernende Zelte oder Wohnwagen

- Während der zeitlichen Begrenzung sind ausschließlich notwendige technische Einrichtungen zulässig, ein zentrales Waschhaus wird durch Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche gesichert
- Keine grüingestalterischen Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss hemmen

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt können auf dem ganzjährig zu betreibenden oberen Platz ca. 190 Aufstellplätze angeboten werden. Auf dem nur in den Sommermonaten zu öffnenden unteren Platz werden ca. 35 Standplätze bereitgestellt. Die Camping-Standplatzgröße im SO2-Gebiet beträgt mindestens 70 qm. Die Aufstellplatzgröße für Wochenendhäuser im SO1-Gebiet beträgt mind. 100 qm lt. CWVO. Für die Wochenendhäuser gilt gem. CWVO eine maximale Höhe von 3,50 m.

Die Grundfläche wird in Abwägung mit der landschaftlichen Situation auf 30 qm reduziert, zuzüglich ist ein überdachter Freisitz von 10 qm Größe bzw. ein Vorzelt zulässig. Die Reduzierung von gem. CWVO sonst maximal zulässigen 40 qm auf 30 qm erfolgt zur Sicherung der derzeitigen Situation und im Sinne des Nachbarvertrauensschutzes.

Für bauliche Anlagen, die zum Betrieb des Campingplatzes notwendig sind, erfolgen die planungsrechtlichen Absicherungen als zweckgebundene bauliche Anlagen.

Im westlichen Eingangsbereich wird ein eingeschossiges Gebäude für Rezeption, Kiosk etc. mit überbaubarer Fläche festgesetzt.

Sowohl für den „oberen“ als auch für den „unteren“ Platz ist jeweils ein Sanitärgebäude erforderlich und wird durch überbaubare Flächen gesichert. Die gem. §§ 6-10 CWVO erforderliche Anzahl der Sanitäreinrichtungen ist darin unterzubringen.

Da für den unteren Platz im Überschwemmungsgebiet eine von zwei bisherigen Anlage entfällt und auf eine Anlage reduziert wird, soll die Anlage auf dem oberen Platz Erweiterungsmöglichkeiten erhalten.

3. Erschließung

3.1 Straßenanbindung und Wegenetz

Die Anbindung erfolgt über den westlich bestehenden Wirtschaftsweg, der über die Warendorfer Straße an die B 64 angebunden ist.

Der ausgewiesene Radweg Warendorf – Telgte verläuft unmittelbar südlich der Zufahrt zum Campingplatz, so dass hier eine Standortgunst für Tagesgäste des Fahrradtourismus gegeben ist.

Eine wasserseitige Erschließung des Campingplatzes wird durch die Festsetzung einer Zuwegung zur Kanuanlandestelle an der Ems gesichert, um die Attraktivität des Campingplatzes für Kanuwanderer auf der Ems zu erhöhen.

Die zukünftige, neu anzulegende innere Erschließung für den Planbereich erfolgt im Südwesten und verläuft nördlich der bestehenden Wallhecke. Zur inneren Erschließung zweigen im Eingangsbereich Zufahrten ab, die eine bestehende Wegeschleife bilden. Für diese zentrale Erschließung wird eine Breite von 5,5 m als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die bestehende Zufahrt im Norden entlang des Ems-Altarms bleibt nach Nordosten zukünftig nur als Zufahrt für den „Unteren Platz“ während der Sommermonate und als Notzufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (s. Pkt. 7) befahrbar. Hierdurch wird eine Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet am Altarm erreicht. Auch der untere Platz wird durch eine bestehende Wegeschleife erschlossen.

Die beiden Erschließungsschleifen des oberen und unteren Platzes werden durch eine Fußwegverbindung über die Böschung der Terrassenkante verknüpft.

Die weitere innere Erschließung und Organisation der einzelnen Wochenendplatz-Bereiche wird nicht planungsrechtlich geregelt, sondern bleibt dem Betreiber überlassen.

3.2 Ruhender Verkehr

Pkw sind auf den Standplätzen unterzubringen.

Stellplatzanlagen für Besucher werden im Eingangsbereich angeordnet.

3.3 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

In ca. 1,5 km Entfernung zum Plangebiet liegt der Haltepunkt Raestrup der Nordwestbahn (Linie Münster – Warendorf – Bielefeld).

4. Ver- und Entsorgung

- Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Telgte.

- Wasser

Die Bereitstellung von Frischwasser erfolgt durch eigene Brunnenanlagen.

- Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird einer vollbiologischen Klärung nördlich des Entsandungsteiches mit Weiterleitung in die Ems zugeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

- Abfallbeseitigung

Im Eingangsbereich wird eine Abfallsammelstelle vorgehalten, von der aus der anfallende Abfall durch den örtlichen Abfallentsorger entsorgt wird.

5. Altlasten

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

6. Natur und Landschaft

6.1 Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiete

Die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Campingplatzes findet in einem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Bereich statt.

Für den unteren Platz besteht eine Ausnahmegenehmigung (s. Pkt. 1.4.2).

Für den oberen Platz treten gemäß § 29 (4) LG NW dem Bebauungsplan widersprechende Festsetzungen außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung dem Bebauungsplan im Beteiligungsverfahren nicht widerspricht.

- Naturschutzgebiet

Im Bereich des unteren Platzes ragt das NSG „Emsaue und Mussenbachau“ in das Plangebiet. Die in diesen Bereichen getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (s. Pkt. 6.2) stehen der Schutzausweisung inhaltlich nicht entgegen.

- NATURA 2000

Die Verträglichkeit des geplanten Campingplatzes mit dem FFH-Gebiet DE-4013-301 „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ ist in einer Auswirkungsprognose gem. Verwaltungsvorschrift* in Abstimmung mit der zuständigen Behörde untersucht und bestätigt worden. Ausschlaggebend für dieses Prognoseergebnis sind die festgesetzten Verminderungsmaßnahmen der Anlage von Abstandsflächen und Pflanzstreifen sowie der Verlagerung von Haupteerschließungswegen auf dem Campingplatzgelände.

- Sonstige Schutzausweisungen

Sonstige Schutzausweisungen (z.B. Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.2 Grünordnungsplanung

Das Grüngestaltungskonzept für den Campingplatz zielt in diesem landschaftlich sensiblen Bereich im wesentlichen auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Schutzgebiete. Darüberhinaus soll eine standortangepasste Begrünung der Standplätze und der Freiflächen gem. den Vorgaben des § 2 (4) CWVO gewährleistet werden.

Die Grünsubstanzen der gemäß zeichnerischer und/oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Die Detailplanung der plangebietsinternen Freiflächen (Pflanzmaterial, Pflanzschemata, Pflege etc.) ist im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan beschrieben, an dieser Stelle werden lediglich die grundsätzlichen Entwicklungsziele aufgeführt.

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entlang der Ems und an den Altwässern werden ca. 15 m breite Schutzstreifen angelegt, um Beeinträchtigungen seitens der Campingplatznutzung auf das angrenzende Naturschutz- und FFH-Gebiet zu verhindern. Die Breite der Schutzstreifen entspricht der in der Ausnahmegenehmigung aus dem Jahr 1962 formulierten Auflage.

In der mit dem Maßnahmenkürzel M1 versehenen Fläche ist die Anpflanzung von bodenständigen Gehölzen vorgesehen. Innerhalb der Anpflanzung verläuft die Zuwegung zur Kanuanlandestelle.

* RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 26.4.2000: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL)(VV-FFH).

In der mit dem Maßnahmenkürzel M2 versehenen Fläche ist die abschnittsweise Anpflanzung von bodenständigen Gehölzen vorgesehen. Eine hinsichtlich der angrenzenden hochwertigen Bereiche wünschenswerte, durchgängig dichte Anpflanzung ist hier mit den Forderungen des Hochwasserabflusses nicht vereinbar.

In der mit dem Maßnahmenkürzel M3 versehenen Fläche ist die dichte Anpflanzung von bodenständigen Gehölzen vorgesehen.

- **Private Grünfläche**

Die private Grünfläche im Zentrum des Plangebietes entspricht flächenmäßig der Hochwasserflutmulde der Ems. In diesem Bereich sind keine abflusshemmenden Strukturen zulässig. Zulässig ist eine Nutzung als Wiese, Rasenplatz oder Spielplatz (z.B. Grillplatz, Spielwiese, Volleyballplatz, Minigolf). Die Bepflanzung erfolgt hier ebenfalls zurückhaltend lediglich mit Einzelbäumen.

Der im westlichen Bereich entlang der Zuwegung verlaufende Gehölzstreifen wird als private Grünfläche mit Erhaltungsbindung festgesetzt. Im südlichen Teilbereich wird der Gehölzstreifen entfernt, um hier im unmittelbarem Zufahrtbereich zum oberen und unteren Platz eine Rezeption, Kiosk mit Parkplatzangebot realisieren zu können.

Der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Gehölzstreifen ergänzt die Wallhecke am „Alten Warendorfer Landweg“ (Waldweg) und wird erhalten. Ebenso werden die Gehölze auf der Böschung, die den oberen vom unteren Platz trennt, erhalten.

- **Waldfläche**

Im Südosten ragt ein Waldstreifen in das Plangebiet, der entsprechend nachrichtlich als Wald festgesetzt wird. Hier sind keine ergänzenden Pflanzmaßnahmen notwendig.

- **SO 2**

In dem als Campingplatz nutzbaren Bereich SO 2 sind aufgrund der landschaftlich sensiblen Lage nicht bodenständige Gehölze (z.B. Einfriedungen) durch bodenständige Gehölze zu ersetzen.

Zusätzlich sind Einzelbaumpflanzungen durchzuführen, um die landschaftliche Situation im emsnahen Bereich aufzuwerten.

6.3 Eingriffsregelung

Mit dem nun planungsrechtlich gesicherten Campingplatz ist in den Bereichen, die nach der Einführung der Eingriffsregelung in die Bauleitplanung (01.05.1993) einer Nutzung zugeführt wurden, ein Eingriffstatbestand i.S.d. §§ 18 ff BNatSchG gegeben. Aufgrund der langjährigen Entwicklungsgeschichte des Campingplatzes und der z.T. vorliegenden Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung für sanitäre Gebäude, landschaftsrechtliche Genehmigung für den unteren Platz) ist eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachträglich nicht mehr erstellbar. Die Notwendigkeit des Ausgleichs wird jedoch in der Planung berücksichtigt. Mit der Rücknahme der Standplätze im unteren Bereich von derzeit ca. 100 auf 35 Standplätze erfolgt eine Minderung der Eingriffsintensität. Die in den Randbereichen des unteren Platzes festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernehmen Ausgleichsfunktion. Darüberhinaus dienen die auf der zentralen Grünfläche festgesetzten Pflanzmaßnahmen der Aufwertung des Landschaftsbilds. Mit diesen Maßnahmen wird der Ausgleich als erfüllt angesehen.

7. Sonstige Belange

7.1 Brandschutz

Zur Sicherung des Brandschutzes werden die gem. § 4 CWVO vorschriftsmäßigen Schneisen durch die 5,5 m breiten Verkehrsflächen eingehalten. Die Gruppen umfassen nicht mehr als 20 Einheiten bzw. 10 Einheiten in der Länge.

Auf den Grünflächen, die als Bestandteil von 5,5 m breiten Brandschutzschneisen dienen, sind nur Wege, Sand, Wiese und Bodendecker ohne Wildwuchs zulässig.

Zur Löschwasserentnahme stehen drei ganzjährig eisfreie Löschwasserentnahmestellen an den Emsaltarmen zur Verfügung. Der Zugang zu diesen Stellen ist über die nördliche Zufahrt zum unteren Platz und das Wegesystem auf dem Platzgelände selbst sichergestellt.

7.2 Denkmalschutz

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich die bedeutendste archäologische Fundstelle der Stadt Telgte, ein Kreisgrabenfriedhof der Bronze-/Eisenzeit. Es muss bei Bodeneingriffen mit Funden bzw. Befunden gerechnet werden, so dass folgende Hinweise zu beachten sind:

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Telgte und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
- Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Münster – Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggfls. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

7.3 Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	9,28 ha	–	100,0 %
davon:			
– Sondergebiet SO 1 „Wochenendplätze mit Einschränkung“	3,18 ha	–	34,3 %
– Sondergebiet SO 2 „Campingplatz mit Einschränkung“	2,01 ha	–	21,6 %
– Private Verkehrsfläche	0,91 ha	–	9,8 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,06 ha	–	0,6 %
– Private Grünfläche	1,86 ha	–	20,1 %
– Wald	0,04 ha	–	0,4 %
– Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,22 ha	–	13,2 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im Juli 2004

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld