

Erläuterungsbericht

zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte für den Bereich des Campingplatzes Sonnenwiese

hier: Darstellung des Bereiches des „Campingplatzes Sonnenwiese“ als

- "Sondergebiet SO 1, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Wochenendplätze mit Einschränkung",
- "Sondergebiet SO 2, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Campingplatz mit Einschränkung",
- "private Grünfläche" mit den Zweckbestimmungen "Spielplatz und Parkanlage" und
- "Fläche für die Landwirtschaft"

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 29. April 2004 den Beschluss gefasst, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte für den Bereich des „Campingplatzes Sonnenwiese“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.

Der Planbereich liegt im Südosten der Stadt Telgte - nördlich der Bundesstraße 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 der B 64 durch Entsandung entstandenes größeres Gewässer. Südlich des Campingplatzes verlaufen zwei 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.

Für den Änderungsbereich wurde zwischenzeitlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie eines Grünordnungsplanes "Campingplatz Sonnenwiese" beschlossen, um den Bereich des Campingplatzes sowohl planungsrechtlich zu sichern als auch einen ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist es erforderlich, die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Telgte für den Bereich des bestehenden Campingplatzes, wie nachstehend beschrieben, zu ändern.

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte - Teilplan Ortslage Telgte - beinhaltet die Aufhebung der Darstellungen "Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung "Camping" und "Wald" und Neudarstellung als

- "Sondergebiet SO 1, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Wochenendplätze mit Einschränkung",
- "Sondergebiet SO 2, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Campingplatz mit Einschränkung",
- "private Grünfläche" mit den Zweckbestimmungen "Spielplatz und Parkanlage" und
- "Fläche für die Landwirtschaft".

Gemäß Ordnungsbehördlicher Verordnung¹ ragt das Naturschutzgebiet „Emsaue und Mussenbachaue“ im Bereich des nördlichen Altarms und der Ems in das Plangebiet hinein. Des Weiteren ist der gesamte Bereich als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das LÖBF-Biotopkataster als ökologischer Fachbeitrag „Schutzwürdige Biotop“ zum Landschaftsplan Telgte schlägt das Plangebiet als Teilbereich eines die Emsaue begleitenden Naturschutzgebietes vor. Südlich des Altarms und entlang der Ems ragt das FFH-Gebiet DE-4013-301 „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ in das Plangebiet. Die Grenzen des Naturschutzgebietes „Emsaue und Mussenbachaue“ sind im Änderungsplan dargestellt.

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

Durch das Plangebiet verläuft die neu festgesetzte gesetzliche Überschwemmungsgrenze der Ems, die eine Nutzung des unmittelbar zur Ems gelegenen „unteren Platzes“ auf den Zeitraum außerhalb des Frühjahrs- und Herbsthochwassers begrenzt. Aufgrund der Fließrichtung der Flutwelle und den topographischen Verhältnissen ist der Bereich der Flutmulde von jeglicher Nutzung freizuhalten. Dieser Bereich ist als "private Grünfläche" mit den Zweckbestimmungen "Spielplatz und Parkanlage" dargestellt. Um den Abfluss des Wassers nicht zu behindern, sind hier bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen. Der Verlauf der Überschwemmungsgrenze ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

¹ Ordnungsbehördliche Verordnung zur Ausweisung des Gebietes „Emsaue und Mussenbachaue“ als Naturschutzgebiet, Regierungsbezirk Münster - Höhere Landschaftsbehörde, Kreis Warendorf, vom 30.11.1998

Aufgrund der Grenze des Überschwemmungsgebietes, die das Plangebiet in einen „oberen“ und einen „unteren“ Bereich teilt, ergeben sich zwei Nutzungszonen für die Zweckbestimmung „Camping- und Wochenendplatz“ entsprechend den Definitionen und Bestimmungen der Camping- und Wochenendplatzverordnung:

a) Sondergebiet SO 1:

Der Bereich des oberen Platzes südlich des Altarms der Ems, der außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt, wird gem. § 10 BauNVO als „Sondergebiet SO 1, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung "Wochenendplätze mit Einschränkung" dargestellt. Gemäß der Camping- und Wochenendplatzverordnung sind hier Wochenendhäuser, dazu zählen auch nicht jederzeit ortveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime, zulässig.

b) Sondergebiet SO 2:

Der Bereich des unteren Platzes zwischen Ems und den beiden Altgewässern 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" dargestellt. Hier sind ausschließlich Standplätze gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 der 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,
- keine grüngestalterischen Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss hemmen.

Der Campingplatz wird über den westlich bestehenden Wirtschaftsweg erschlossen, der über die Warendorfer Straße an die B 64 angebunden ist. Der ausgewiesene Radweg Warendorf - Telgte verläuft unmittelbar südlich der Zufahrt zum Campingplatz. Eine wasserseitige Erschließung des Campingplatzes wird über eine Zuwegung zur Kanuanlegestelle an der Ems ermöglicht.

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung im Änderungsbereich nicht bekannt.

Für den Campingplatz besteht eine genehmigte Abwasserbehandlungsanlage - bestehend aus Belebungsanlage und einem nachgeschalteten Klärteich -, die außerhalb des Änderungsbereiches liegt. Neben der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Abwasserbehandlungsanlage wird die dazu gehörende Abwasserteichanlage zu gegebener Zeit ebenfalls als „Fläche für Versorgungsanlagen“ im Flächennutzungsplan neu dargestellt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Schutzgebiete wurde im Rahmen des detaillierteren Bebauungsplanverfahrens ein Grünordnungsplan als Bestandteil zum Bebauungsplan erarbeitet, der die Entwicklungsziele in diesem landschaftlich sensiblen Bereich beschreibt.

Mit dem nun planungsrechtlich gesicherten Campingplatz ist in den Bereichen, die nach der Einführung der Eingriffsregelung in die Bauleitplanung einer Nutzung zugeführt wurden, ein Eingriffstatbestand gem. §§ 18 ff BNatSchG gegeben. Aufgrund der langjährigen Entwicklungsgeschichte des Campingplatzes ist eine detailliertere Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachträglich nicht mehr möglich. Mit der Rücknahme der Standplätze im unteren Bereich erfolgt eine Minderung der Eingriffsintensität. Zudem übernehmen die in den Randbereichen des unteren Platzes vorhandenen Flächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) Ausgleichsfunktion. Des Weiteren dienen die auf der zentralen Grünfläche festgesetzten Pflanzmaßnahmen der Aufwertung des Landschaftsbildes. Mit diesen Maßnahmen wird der Ausgleich insgesamt als erfüllt angesehen.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Änderungsplan dargestellt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die bedeutendste archäologische Fundstelle der Stadt Telgte, ein Kreisgrabenfriedhof aus der Bronze/Eisenzeit. Da bei Bodeneingriffen mit Funden bzw. Befunden zu rechnen ist, sind folgende Hinweise zu beachten:

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 Westfälischen Amt für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege - unverzüglich anzuzeigen.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Westfälischen Amt für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege - schriftlich mitzuteilen.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.