

Bebauungsplan
„Campingplatz Sonnenwiese“ Begründung
1. vereinfachte Änderung – Vorentwurf –

Stand 22.06.2011

Stadt Telgte

1	Änderungsbeschluss und Änderungsanlass	3	Inhaltsverzeichnis
2	Derzeitige Situation	3	
3	Änderungsverfahren	4	
4	Änderungsbereich	4	
5	Änderungsziel	4	
6	Änderungspunkte	4	
7	Sonstige Belange	6	
7.1	Planungsrechtliche Vorgaben	6	
7.2	Natur und Landschaft	7	
7.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	9	
7.4	Ver- und Entsorgung	9	
7.5	Altlasten	9	
7.6	Brandschutz	9	
7.7	Denkmalschutz	9	
7.8	Kampfmittel	10	
8	Schlussbemerkung	10	

Anhang

Gutachten

Grünordnungsplan

1 Änderungsbeschluss und Änderungsanlass

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 02.09.2010 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Campingplatz Sonnenwiese“ zu ändern.

Der Campingplatz besteht seit Anfang 1950 – seit 2004 besteht auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan, um einen ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten.

Aufgrund des neu festgesetzten Überschwemmungsgebietes für das 100-jährige Hochwasser der Ems und der Festsetzung der Emsaue als FFH-Gebiet wurden restriktive Nutzungen für den bestehenden Campingplatz erforderlich.

Insbesondere der Sicherstellung des Brandschutzes musste bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden, soweit das auf dieser Maßstabsebene möglich war.

Auf die Gesamtbegründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird Bezug genommen. Mit der folgenden Begründung sollen zwei bisherige Festsetzungen (Zulässigkeit eines vorhandenen Kiosk und maximale Grundfläche für ein Wochenendhaus einschließlich Nebengebäude) geändert bzw. konkretisiert werden.

2 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, welcher 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 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.

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) im Eingang zum „unteren Bereich“.

3 Änderungsverfahren

Die in Pkt. 1 und 5 beschriebene Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung – wie im folgenden begründet – nicht betroffen sind.

Die gemäß § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung unterliegen und
- unter Berücksichtigung von Einzelmaßnahmen (vgl. Pkt. 7.2) keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen für die folgenden erläuterte Änderung vor.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB nicht erforderlich.

4 Änderungsbereich

Von der im Folgenden erläuterten Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1a ist der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wochenendhausplatz“ betroffen.

Die Erhaltung des bestehenden Kiosk auf der unteren Terrasse beschränkt sich mit der erforderlichen überbaubaren Fläche auf den derzeitigen Standort.

5 Änderungsziel

Der bestehende Kiosk mit Rezeption im zentralen Bereich auf der unteren Terrasse des Campingplatzes kann weiterhin betrieben werden, da seitens des Umweltamtes der Bezirksregierung Münster nunmehr keine Bedenken über die Lage in der Flutmulde bestehen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde er zugunsten eines

neuen Standortes am südwestlichen Plangebietsrand nicht gesichert. Zusätzlich soll die textliche Festsetzung Nr. 1a des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zur Begrenzung der Grundfläche der Wochenendhäuser um die Aufnahme von Nebenanlagen spezifiziert werden. Bisher sind in der Größenfestlegung der Wochenendhäuser von max. 30 qm mögliche Nebengebäude nicht aufgeführt.

Die Planänderung beinhaltet nunmehr eine überbaubare Fläche für den bestehenden Kiosk und die Streichung der überbaubaren Fläche für eine geplante Neuanlage auf dem „oberen Platz“, sowie die Ergänzung der textlichen Festsetzung hinsichtlich der Nebenanlagen.

Der Fortbestand des Kiosks und der Rezeption im zentralen Bereich des Campingplatzes ermöglicht, dass zukünftig die Anmeldungen für den in den Sommermonaten geöffneten „unteren Platz“ weiterhin wie bisher dort erfolgen. Da für diese Zeit die Zufahrt entlang des Altarms ohnehin nach Bebauungsplan zulässig ist, sind durch die Änderung von den Nutzern des „unteren Platzes“ keine erhöhten Fahrbewegungen am Altarm zu erwarten.

Für den „oberen Platz“ sind der Kiosk und die Rezeption nur von untergeordneter Bedeutung. Auf dem „oberen Platz“ befinden sich Wochenendhäuser, die langfristig vermietet sind. Für die Mieter ist eine Rezeption somit nicht erforderlich.

Ebenso weist ein Kiosk für die Versorgung der Mieter auf dem „oberen Platz“ nur eine untergeordnete Bedeutung auf, da diese sich nicht kurzfristig mit Gütern des täglichen Bedarfes versorgen, sondern die Einkaufsmöglichkeiten in Telgte für längere Bevorratung nutzen. Eine wesentliche Erhöhung der Fahrbewegungen entlang des Altarm zum Kiosk bzw. zur Rezeption geht von Nutzern des „oberen Platzes“ somit nicht aus.

Als Voraussetzung für die 1. Änderung wurde geprüft, ob von dieser veränderten Nutzung Beeinträchtigungen auf planungsrelevante Arten / das FFH-Gebiet vorbereitet werden. Unter Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen (vgl. Pkt. 7.2) werden keine Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet vorbereitet. Somit kann die überbaubare Fläche im Südwesten zugunsten des vorhandenen Kiosks gestrichen werden.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung Nr. 1a zur Größe der Wochenendhäuser lautet wie folgt:

„(...) Die Grundfläche des Wochenendhauses beträgt maximal 30 qm, zusätzlich sind ein überdachter Freisitz bis zu 10 qm Grundfläche oder ein Vorzelt zulässig. Die Gesamthöhe des Wochenendhauses darf die Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. (...)“

Diese Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

„(...) Die Grundfläche des Wochenendhauses **einschließlich Nebengebäude** beträgt insgesamt maximal 30 qm, zusätzlich sind ein überdachter Freisitz bis zu 10 qm Grundfläche oder ein Vorzelt zulässig. Die Gesamthöhe des Wochenendhauses **sowie der Nebengebäude** darf die Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. (...)“

Mit der Aufnahme der Nebengebäude in die textliche Festsetzung zur maximalen Größe der Wochenendhausgrundstücke erfolgt eine Konkretisierung der zulässigen baulichen Anlagen, da die Festsetzung in der Vergangenheit zu Unklarheiten bei bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren geführt hat.

6 Änderungspunkte

Mit den unter Pkt. 5 genannten Änderungen werden folgende Änderungspunkte erforderlich.

- **Änderungspunkt 1**

Festsetzung einer überbaubaren Fläche ca. 10 x 10 m – zulässig ist der bestehende Kiosk mit Rezeption als Zweckgebundene bauliche Anlage.

Aufhebung der überbaubaren Fläche für einen bisher geplanten Kiosk am westlichen Eingangsbereich.

- **Änderungspunkt 2**

Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1 a

*„Die Grundfläche des Wochenendhauses **einschließlich Nebengebäude** beträgt insgesamt maximal 30 qm, zusätzlich sind ein überdachter Freisitz bis zu 10 qm Grundfläche oder ein Vorzelt zulässig. Die Gesamthöhe des Wochenendhauses **sowie der Nebengebäude** darf die Höhe von 3,50 m nicht überschreiten“.*

- **Änderungspunkt 3**

Ergänzung Hinweise

Aufnahme eines Hinweises zur Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

7 Sonstige Belange

7.1 Planungsrechtliche Vorgaben

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

7.2 Natur und Landschaft

7.2.1 Schutzgebiete / Artenschutz

Südlich des Altarmes und entlang der Ems ragt das Plangebiet in das FFH-Gebiet DE-4013-301 „Emsaue, Kreis Warendorf und Gütersloh“. Das Gebiet hat Bedeutung für eine Vielzahl von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Als Voraussetzung für die Bebauungsplanänderung wurde geprüft, ob mit den Änderungen Beeinträchtigungen auf die planungsrelevante Arten / das FFH-Gebiet zu erwarten sind.

Da mit den Änderungspunkten keine Habitats oder Biotopvernetzungsstrukturen von Amphibien, Reptilien oder Fledermäusen beansprucht werden, jedoch im nahen Umfeld Vorkommen von verschiedenen Vögeln bekannt sind, erfolgte 2008 eine avifaunistische Kartierung mit Auswirkungsprognose im Untersuchungsraum durchgeführt*.

Im Rahmen dieser Kartierung konnten im Untersuchungsgebiet 16 planungsrelevante Vogelarten nachgewiesen werden, von denen neun Arten als Brutvögel, sechs als Nahrungsgäste und eine weitere Art als durchziehende Rastvögel auftraten.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf wurden zur Verminderung von Beeinträchtigungen folgende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt**/***.

- Sukzessive Umwandlung eines 1.200 qm großen Pappelbestandes nordwestlich außerhalb des Campingplatzes in Laubwald mit bodenständigen Gehölzen in Abstimmung mit dem zuständigen Landesbetrieb Wald und Holz
- Anpflanzung einer ca. 100 m langen 5,0 m breiten Hecke aus Sträuchern nordwestlich außerhalb des Campingplatzes.
- Anbringen von Nistkästen für den Waldkauz und den Trauerschnäpper auf dem Campingplatzgelände bzw. in den umliegenden Waldflächen
- Freilegen und Abstecken von Abbruchkanten als Nisthilfe für den Eisvogel im Bereich des Altarmes außerhalb des Campingplatzes

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Telgte gesichert (Änderungspunkt 3).

Im Bereich der Maßnahme 2 (Anpflanzung einer Hecke) sind, da die Fläche im Nahbereich eines nicht klar abgrenzbaren archäologisch bedeutsamen Bodendenkmals liegt, ausschließlich Sträucher zu pflanzen. Im Rahmen der Umsetzung ist zudem zu beachten, dass

* Avifaunistische Gutachten für den Campingplatz Sonnenwiese in Telgte, Grüneberg und Partner, Münster 2008

** Wolters Partner: Abstimmung der naturschutzfachlichen Belange, Coesfeld, 17.08.2009

*** Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz, Schreiben vom 03.12.2009

sich die Pflanzung auf die obersten etwa 25 cm des Oberbodens beschränken. Bei archäologischen Funden ist der LWL- Archäologie für Westfalen zu benachrichtigen.

Die Realisierung der o.g. Maßnahmen hat spätestens in der der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes kommenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Die Ausgleichsmaßnahmen, die gem. Grünordnungsplan 2004 noch erfolgt sind, sind unabhängig von der 1. Änderung zeitnah umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen werden mit der vorliegenden 1. Änderung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

7.2.2 Eingriffsregelung

Mit dem Tausch der überbaubaren Fläche für das zu erhaltende Kioskgebäude und Aufgabe des geplanten Standortes sowie mit der Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Beschränkung der Zulässigkeit von Nebengebäuden ist, da keine Veränderung der GRZ erfolgt, keine Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung verbunden. Mit den Änderungen wird somit kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung in Natur und Landschaft vorbereitet.

7.2.3 Überschwemmungsgebiet

Das festgesetzte gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Ems verläuft in etwa entlang der Terrassenkante und 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 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 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.

Für die Lage des bestehenden Kiosks in der Feuchtmulde kann nach Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt eine Ausnahme zur Bestandserhaltung erfolgen.

7.2.4 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sind durch die Änderung nicht betroffen.

7.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet ist „Sondergebiet, das der Erholung dient“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Grenze des Überschwemmungsgebietes, die das Plangebiet in einen „oberen“ und „unteren“ Bereich teilt, ergeben sich zwei Nutzungszonen für die Zweckbestimmung „Camping- und Wochenendplatz“ entsprechend der Definitionen und Bestimmungen der Camping- und Wochenendplatzverordnung CWVO.

Die Änderungspunkte betreffen die bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für die beiden SO-1 und SO-2 Gebiete nicht.

Auf die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Kioskgebäudes durch Festsetzung einer überbaubaren Fläche wurde ebenso hingewiesen (Änderungspunkt 1) wie auf die Konkretisierung der Grundfläche für ein Wochenendhaus (Änderungspunkt 2).

Für bauliche Anlagen, die zum Betrieb des Campingplatzes notwendig sind, erfolgen die planungsrechtlichen Absicherungen als zweckgebundene bauliche Anlagen. Für den Kiosk auf dem „unteren Platz“ wird ein eingeschossiges Gebäude für Rezeption, Kiosk etc. mit überbaubarer Fläche festgesetzt, dafür entfällt die am westlichen Rand des „oberen Platzes“ bisher angebotene Fläche.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und durch die Änderung nicht betroffen.

7.5 Altlasten

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

7.6 Brandschutz

Belange des Brandschutzes sind durch die Änderung nicht betroffen.

7.7 Denkmalschutz

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich die bedeutendste archäologische Fundstelle der Stadt Telgte, ein Kreisgrabenfriedhof der Bronze-/Eisenzeit.

Die zu beachtenden Hinweise gemäß Denkmalschutzgesetz sind durch die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen nicht betroffen.

Die Ausgleichsmaßnahme Nr. 2 außerhalb des Plangebietes wird jedoch aus diesem Grund lediglich mit flach wurzelnden Sträuchern in einer max. Tiefe von etwa 25 cm zu bepflanzen sein und bei archäologischen Funden ist das Amt für Archäologie zu benachrichtigen.

7.8 Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten muss mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Der entsprechende Hinweis im Bebauungsplan ist weiterhin zu beachten.

8 Schlussbemerkung

Alle Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert gültig, soweit sie nicht direkt durch die Änderungspunkte betroffen sind. Das gilt auch für die Begründung zum Gesamtbebauungsplan.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, den 22.06.2011

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