

Bauleitplanung der Stadt Versmold

-Stadtteil Peckeloh-



Begründung zur 2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 24.1

„Erholungsgebiet Heidhorstsee“

Gemarkung Peckeloh, Flur 93

Planungsträger:

Stadt Versmold
-Der Bürgermeister-
Münsterstraße 16
33775 Versmold

Planbearbeitung:

GRÜNHEID 
Architekten & Ingenieure
Wittengarten 60 33775 Versmold
Tel.: 49 (54 23)-28 73 Fax: -4 26 88
eMail: Gruenheid.Arch@t-online.de
Internet: www.gruenheidplan.de

August 2000

**Begründung zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 24.1
„Erholungsgebiet Heidhorstsee“**

Gemarkung Peckeloh, Flur 93

1. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE	3
2. PLANUNGSERFORDERNIS UND -ZIELE.....	3
3. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	4
4. VERKEHRSERSCHLIEBUNG.....	4
5. VER- UND ENTSORGUNG.....	5
6. GRÜNORDNUNG, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	5
7. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	5
8. ATTLASTEN	6
9. DENKMALSCHUTZ	6
10. PLANVERFAHREN	7

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Ausgangslage

Gegenstand dieses Änderungsverfahrens ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 24.1.

Das Gebiet ist Teil der großräumigen Freizeitanlagen im Westen Versmolds, die sich in den letzten Jahren als Folge der Naßabgrabungen etabliert haben. Dieses überregional bedeutsame Gebiet ist im Gebietentwicklungsplan entsprechend als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt aufgenommen worden. Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Wochenend- und Naherholungsgebiet Peckeloh großräumig dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 24.1 ist 1979 in Kraft getreten. Die damaligen Abgrabungspläne sind jedoch nicht weiter verfolgt worden. Der gesamte Bereich westlich der Seen wurde bis heute auch nicht ansatzweise erschlossen. Bauleitpläne innerhalb des vorgenannten Gebietes wurden mehrfach überarbeitet, um sie der Bestandssituation anzupassen.

2. Planungserfordernis und -ziele

Der nordöstliche Planteil wurde in den vergangenen Jahren teilweise realisiert, teilweise restrukturiert. Dies führte im Jahr 1986 schon zu einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24.1 mit deutlicher Reduzierung der festgesetzten Wasserfläche. In diesem Bereich wird seit vielen Jahren ein Campingplatz betrieben, der die Planabsichten des Gebietes hervorragend realisiert. Dies dokumentiert sich auch in einer mehrfachen Auszeichnung im Bundeswettbewerb „Vorbildliche Campingplätze in der Landschaft“.

Durch eine Grundstücksneuordnung im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens wurde die Möglichkeit gegeben, den bestehenden Platz in südöstlicher Richtung zu erweitern. Die Erweiterung erfolgt in einen Bereich hinein, der ursprünglich für eine Vergrößerung des vorhandenen Sees vorgesehen war.

Zu den überplanten Flächen gehören neben landwirtschaftlichen Nutzflächen, eine bisher als Spielfeld genutzte Rasenfläche und der südliche Bereich des Sonnensees. Ebenfalls zum Erweiterungsgebiet gehört ein kleines Waldgebiet, das als solches erhalten bleibt.

3. Planinhalte und Festsetzungen

Die Gebietsausweisung und Zweckbestimmung ist eindeutig.

a) Festgesetzt wird für die gesamte Platzanlage als **Sondergebiet „Campingplatzgebiet“** gemäß der **Camping- und Wochenendplatz -VO**.

Allgemein zulässig sind:

- Dauer- und Kurzzeitcampingplätze
- innerhalb der abgegrenzten Bereiche Platzverwaltung, Sanitär- und Gemeinschaftsanlagen, zur Deckung des täglichen Bedarfs dienender Laden, Schank- und Speisewirtschaft; darüber hinaus sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen.

b) Die Flächen für Anlagen der Verwaltung etc. werden durch Baugrenzen als überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Aufgrund der besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild werden Vollgeschosse und Gebäudehöhe bestandsorientiert begrenzt.

c) Die zulässige Größe der Campingplätze wird aus der Camping- und Wochenendplatz-VO übernommen. Weitere detaillierte Anforderungen sind in der Verordnung vorgegeben und werden nicht im B-Plan festgesetzt. Die Bereiche für die Zulässigen Aufstellungen sind im Ergebnis genau abgegrenzt von

- Bereichen für die Verwaltung, etc.
- Platzinternen Spiel-, Sport- und sonstigen Freiflächen sowie von
- Pflanzgeboten und Ausgleichsflächen

4. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der Platzanlage ist gesichert über die zentrale Anbindung im Norden des Platzes an die Seenstraße und über deren angemessenen Anschluß an die Ortslage Peckeloh bzw. an das überörtliche Straßennetz mit der B 476.

Die innere Erschließung wird über den zentralen Hauptweg von der ehemaligen Hofstelle und durch hiervon ausgehende Haupt- und Nebenwege I. und II. Ordnung vorgenommen. Die Eintragung im Plan erfolgt aus Gründen des Brandschutzes.

Die neue Anbindung zur Seenstraße ist nur für die Benutzung durch Rettungsfahrzeuge u.ä. bestimmt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes ist im Rahmen des Bestandes vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Anschluß an das bestehende Netz. Für die einzelnen Parzellen werden platzintern SW-Kanäle verlegt. Das Regenwasser wird im Sinne des § 51a LWG entsorgt.

6. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Grünordnerische Aufgaben auf der intensiv genutzten Platzanlage sind platzinterne Gliederung und Einbindung in den Natur- und Landschaftsraum.

Die Platzerweiterung nimmt die vorhandene, mehrfach ausgezeichnete Einbindung in den Natur- und Landschaftsraum auf und führt sie ebenso wie die platzinterne Gliederung konsequent weiter.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Änderung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1 BauGB und § 8 BNatSchG sind Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und abschließend zu behandeln. Zu prüfen ist bei Planänderungen insbesondere, ob und wieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz erforderlich werden. Diese Anforderungen werden auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages geprüft und erfüllt.

Der Fachbeitrag ermittelt fachgutachterlich den rechnerischen Kompensationsbedarf für das Campingplatzgebiet und gelangt zu einem rechnerischem ausgeglichenem Kompensationsbedarf.

Für den Waldspielplatz werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Hofgrundstückes durchgeführt. Eine Abstimmung und privatrechtliche Regelung ist hierzu mit dem Forstamt Bielefeld erfolgt.

8. Altlasten

Im Plangebiet der Stadt sind keine Altlasten bekannt. Das Änderungsgebiet liegt jedoch östlich der ehem. Altablagerung 3914/114. Diese Altablagerung wurde 1992 im Zuge der Erweiterung der Wochenendsiedlung zwar ausgekoffert, jedoch bestehen weiterhin Grundwasserbeeinträchtigungen, so daß im Nahbereich der ehem. Altablagerung auf Grundwasserentnahmen für Trink- und Brauchwasserzwecke verzichtet werden sollte.

Bei Erdarbeiten ist generell auf Bodenauffälligkeiten (Farbe, Geruch, Fremdbestandteile) zu achten. Sollten derartige Feststellungen getroffen werden, ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde (Tel.: 05241- 85-2740) zeitnah zu benachrichtigen.

9. Denkmalschutz

Natur-, Boden- oder Baudenkmäler sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

10. Planverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 15. Dezember 1999 im Sitzungssaal des Rathauses durchgeführt, verwiesen sei auf das Protokoll dieser Versammlung.

Die Offenlegung des Planes erfolgte vom 10. April 2000 bis zum 12. Mai 2000.

Die Stadtvertretung Versmold hat in der Sitzung am 24. August 2000 die 2. Änderung des Bebauungsplanes 24.1 beschlossen.

Auf die Beratungs- und Beschlußunterlagen der Stadtvertretung Versmold und des Planungs- und Bauausschusses bzw. des Planungs- und Umweltausschusses sei ergänzend verwiesen.

Versmold, im August 2000

Für die Stadtvertretung Versmold

09.05.01



Bürgermeister



Ratsmitglied