

## **Bauleitplanung der Stadt Versmold, Stadtteil Peckeloh:**

### **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 „Erholungsgebiet Heide-See“\***

#### **Gliederung:**

- 1. Städtebauliche und planungsrechtliche Ausgangslage**
- 2. Planungserfordernis und -ziele**
- 3. Konzeptionelle Abstimmung Bebauungspläne Nr. 5.1 und Nr. 47**
- 4. Geltungsbereich und räumliche Situation, sonstige Planungsgrundlagen**
- 5. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1**
  - 5.1 Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Freiflächen etc.
  - 5.2 Verkehrserschließung
  - 5.3 Vorbeugender Immissionsschutz - Landwirtschaft und Gewerbe
  - 5.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a LWG
  - 5.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - § 8a BNatSchG
  - 5.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Planverfahren**

**Anlage 1:** Ergänzung zum Geruchsgutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. 9/97

**Anlage 2:** Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Dipl.Ing. H. Lutermann)

Planbearbeitung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
R. Nagelmann und D. Tischmann  
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Telefon 05242/49939, Fax /400836

---

\* Planungsstand: Entwurf 10/97

## 1. Städtebauliche und planungsrechtliche Ausgangslage

Gegenstand dieses Änderungsverfahrens ist der gesamte südöstliche Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 5.1**. Festgesetzt ist bisher ein *Sondergebiet Dauercamping* (Anlage Gravenbrock) mit begleitenden Infrastruktureinrichtungen, Stellplatzanlagen etc.. Darüber hinaus wurden öffentliche Grünflächen (Spielplatz) und ein umgebender Grünzug (Parkanlage mit Wegen etc.) festgesetzt, der den östlichen und südlichen Gebietsrand einfaßt.

Der Bebauungsplan Nr. 5.1 „Erholungsgebiet Heide-See“ ist 1979 in Kraft getreten und sah eine erhebliche Erweiterung des Heide-Sees sowie Wochenendhausgebiete, Dauercampingplätze, Infrastruktur und Parkanlagen vor. Ziel war eine Seenlandschaft mit Freizeitzentrum, alleine die Dauercampingplätze umfaßten ca. 800 Standplätze. Die damaligen Abgrabungspläne sind allerdings u.a. aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht weiter verfolgt worden, so daß der gesamte Bereich westlich der Seenstraße, der immerhin etwa die Hälfte des Plangebietes Nr. 5.1 ausmacht, bis heute auch nicht ansatzweise erschlossen worden ist.

Im östlichen Abschnitt dagegen überplante der B-Plan Nr. 5.1 den vorhandenen Heide-See und umgebende Freizeitnutzungen. Nicht mehr nachvollziehbar ist heute, in welchem Umfang der B-Plan bestehende Freizeitanlagen mit Nutzungsänderungen überplant hat und ob das Konzept überhaupt durchsetzbar war. Dieses betrifft z.B. den nordwestlichen Bereich der Anlage Gravenbrock, hier war im B-Plan eine ca. 1 ha große öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und Eingrünung vorgesehen, nach alten Aufzeichnungen wurden jedoch hiervon bereits fast 0,5 ha als Campingplatz genutzt. Ebenso berücksichtigte die geplante Parkanlage die im Osten vorhandenen Wege, Gehölzstrukturen und Teichanlagen kaum.

Das Gebiet ist Teil der großräumigen Freizeitanlagen im Westen Versmolds, die sich in den letzten Jahrzehnten als Folge der Naßabgrabungen etabliert haben. Dieses überregional bedeutsame Gebiet ist im **Gebietsentwicklungsplan (TA Bielefeld/Gütersloh)** entsprechend als *Freizeit- und Erholungsschwerpunkt* aufgenommen worden:

- Unter GEP-Ziel 58 werden u.a. notwendige Konzentration der wachsenden Freizeitanprüche auf vorhandene Schwerpunkte, Einbindung in die Landschaft sowie planungsrechtliche Sicherung als Zielvorgaben für die kommunale Bauleitplanung formuliert.
- Unter GEP-Ziel 52 wird das Gebiet jedoch auch als Bereich mit dringendem Pflege- und Entwicklungsbedarf des Landschaftshaushaltes bezeichnet: „Entwicklung der Landschaft zur Erholungslandschaft; Ordnung der Campingplätze; Einbindung ... in die Landschaft“.

Das Gebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** als *Sonderbaufläche Wochenend- und Naherholungsgebiet Peckeloh* großräumig dargestellt. Hieraus ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der zugehörigen Grün- und Kompensationsflächen<sup>1</sup> - ebenso wie die bisher rechtskräftige Fassung - i.S. des § 8(2) BauGB entwickelt.

## 2. Planungserfordernis und -ziele

Die Anlage Gravenbrock wird seit vielen Jahren i.w. in der heutigen Größe betrieben. Der Platz wurde jedoch als Campingplatz angelegt - vgl. B-Plan Nr. 5.1 - und hat sich im Laufe der Zeit zu einem *Wochenendplatz* entwickelt. Auf einer Vielzahl von Parzellen sind ungenutzt bauliche Anlagen wie Kleinwochenendhäuser, Anbauten etc. entstanden, die tatsächlich dem Charakter eines Wochenendplatzes entsprechen.

Abgesehen von planungsrechtlichen Differenzen unterliegen Campinganlagen v.a. im Hinblick auf Größe der Standplätze (mind. 70 m<sup>2</sup>) und Brandschutz deutlich geringeren Anforderungen.

<sup>1</sup> aufgrund des Regelungszusammenhangs und der bisherigen Gesamtdarstellung wird eine zusätzliche Änderung des FNP hierfür nicht für erforderlich gehalten

derungen, als ein Wochenendplatz mit ortsfesten baulichen Anlagen. Nach den Vorschriften der **Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO - vom 10.11.1982** müssen **Aufstellplätze** für Wochenendhäuser mindestens 100 m<sup>2</sup> groß sein, nur so kann z.B. der Regel-Grenzabstand der Häuser von 2,5 m eingehalten werden. Diese Vorgaben werden auf dem Platz in vielen Fällen nicht eingehalten.

Zwingende planungsrechtliche Voraussetzung für eine nachträgliche bauordnungsrechtliche Genehmigung nicht jederzeit ortsveränderlicher Bauteile bzw. der Platzanlage insgesamt ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 durch Festsetzung eines **Sondergebietes mit Zweckbestimmung Wochenendplatz** gem. § 10 BauNVO. Die bauordnungsrechtliche Prüfung im Hinblick auf Größenordnungen, Abstände und Brandschutzerfordernisse auf Basis der o.g. Verordnung kann hierdurch jedoch nicht vorweggenommen werden, hier bleiben im Einzelfall Abriß und Entflechtungen durch Umsiedlung notwendig.

Vom Eigentümer wurde daher der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Hinzu kommen Punkte, die schon 1984 zur Einleitung eines 1. Änderungsverfahrens geführt haben, weil der B-Plan Nr. 5.1 den Bestand unzureichend beachtet hatte (vgl. Unterlagen aus 1984/85). Dieses Verfahren wurde jedoch eingestellt, im Laufe der Zeit kamen dagegen weitere Änderungsanträge hinzu, die u.a. eine Erweiterung der baulichen Nutzung im Südosten beinhaltete (bisher dort festgesetzt: Campingplatz).

Festzuhalten ist, daß eindeutig ein erheblicher Bedarf für die beantragte Nutzung besteht. Durch verändertes Freizeitverhalten und zunehmendes Alter haben sich Wünsche und Ansprüche der relativ standorttreuen Platzbesucher entsprechend entwickelt. Die baulichen Konsequenzen sind zwar rechtlich kritisch zu beurteilen, aber kein Einzelfall. Anzumerken ist, daß die Neuanlage im Süden notwendig ist, um die o.g. Umsiedlung sinnvoll durchführen zu können.

Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat daher beschlossen, die 1. Planänderung durchzuführen. Der Wochenendplatz fügt sich grundsätzlich in das freizeitbestimmte Umfeld ein, notwendig ist v.a. eine bessere Abstimmung mit landschaftspflegerischen Zielen. Zu berücksichtigen sind zudem die landesplanerischen Anforderungen.

Erschwerend hat sich nach Vorlage der Flurbereinigungskarte herausgestellt, daß Wegenetz und Flächenzuordnung vom B-Plan 5.1 und von den Unterlagen des Architekten abweichen. Aus diesem Grund wurde das platzinterne Erschließungsnetz für die Kartengrundlage eingemessen. Unter diesen Voraussetzungen wird der südöstliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5.1 nach städtebaulichen und landschaftspflegerischen Zusammenhängen möglichst sinnvoll abgegrenzt und überarbeitet. Notwendig ist eine pragmatische Lösung der schwierigen Situation im Sinne eines Kompromisses und „Neuanfanges“. Die konkreten Planungsziele sind zusammengefaßt:

- Planungsrechtliche Erfassung des faktischen Wochenendplatzes und Vorbereitung der bauordnungsrechtlichen Prüfung in Abstimmung mit den Beteiligten,
- Aufnahme einer Platzerweiterung als Ausweichfläche im Südosten unter Berücksichtigung der Camping- und Wochenendplatzverordnung, Einbindung in platzinterne Grün- und Erholungsflächen;
- Überarbeitung der grünordnerischen Aussagen des Altplanes in Abstimmung mit dem B-Plan Nr. 47 und besondere Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft; Ziele sind Gliederung der Freizeitnutzungen, Aufwertung des ökologischen Potentials und verbesserte Eingrünung der Anlagen v.a. nach Süden.
- Aufgabe der nicht mehr benötigten Parkplatzanlage im Nordosten.

### 3. Konzeptionelle Abstimmung der Bebauungspläne Nr. 5.1 und Nr. 47

Von der Stadtverwaltung wurde geprüft, ob und inwieweit die übrigen Teilflächen des Ursprungsplanes Nr. 5.1 in das 1. Änderungsverfahren einbezogen werden sollten:

Eine Realisierung der früheren Abgrabungspläne „Heide-See“ westlich der Seenstraße ist heute nicht absehbar, damit sind auch die Pläne für die Freizeitnutzung bis auf weiteres hinfällig. Sollte eine Wiederaufnahme der Abgrabung erfolgen, dürfte diese ebenso wie die dortige Freizeitplanung zu überarbeiten sein. Nach Vorgesprächen mit Eigentümern ist jedoch auch eine ersatzlose Aufgabe des Bebauungsplanes nicht konsensfähig. Somit wird im Interesse der baldigen Absicherung der Anlage Gravenbrock, die hiervon räumlich und inhaltlich relativ gut zu trennen ist, von einer Aufnahme der Flächen in der 1. Änderung abgesehen.

Aufgegeben werden kann dagegen der bisher festgesetzte öffentliche Großparkplatz im Nordosten an der Stränger Straße, dieser wird jedoch nicht benötigt, der Abschnitt des B-Planes Nr. 5.1 wird daher aufgehoben und wieder dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Ausgenommen ist lediglich eine Teilfläche, die nach Stellungnahme des Forstamtes zwecks Bestandssicherung im B-Plan beibehalten werden soll.

Zeitgleich hat die Stadt Versmold die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 eingeleitet, da für den östlich angrenzenden Campingplatz ebenfalls Handlungsbedarf besteht. Bestandsaufnahme und konzeptionelle Überlegungen wurden für beide Plangebiete gemeinsam erstellt, die Planverfahren werden i.w. parallel betrieben. Die Zwischenzone soll als gliedernder naturnaher Grünzug durch Flächen nach § 9(1)20 BauGB gesichert und aufgewertet werden, Freizeitnutzungen werden weitgehend abgegrenzt (siehe nachfolgende Übersicht).

### 4. Geltungsbereich und räumliche Situation, sonstige Planungsgrundlagen

Das Plangebiet mit knapp 16 ha liegt ca. 2 km südwestlich der Ortslage Peckeloh und unterhalb der *Stränger Straße* als Haupteinschließung des gesamten Erholungsgebietes. Im Norden schließt es an die Randbebauung des Heide-Sees an, im Osten an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 47. Im Westen und Süden wird es durch Seenstraße bzw. Vechtestraße begrenzt, die auch als regionaler Rad- und Wanderweg dient. Der eigentliche Wochenendplatz umfaßt einschließlich südlicher Erweiterung und (Bade-) Teichanlage etwa 10,5 ha. Die vorgesehenen Flächen gem. § 9(1)20 BauGB liegen bei ca. 2 ha, der aufzuhebende Geltungsbereich im Nordosten umfaßt gut 1,5 ha. Hinzu kommen vorhandene Fischteichanlage, Erschließungsstraßen und Wald.

Die weitere Umgebung des Plangebietes ist im Norden und Osten geprägt durch Freizeitnutzungen, Camping- und Wochenendhausgebiete, Baggerseen und Streubebauung. Der angrenzende Landschaftsraum wird im Westen und Süden bestimmt durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen. Im engeren östlichen Umfeld ist das naturräumliche Potential mit Tümpeln, Gräben, Gehölzgruppen etc. dagegen relativ hoch. Zur Bestandsaufnahme, Bewertung etc. sei auf den **landschaftspflegerischen Fachbeitrag** verwiesen (Anlage).

**Natur-, Boden- oder Baudenkmale** 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).

Im Plangebiet sind der Stadt auch keine **Altlasten** bekannt.



## 5. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1

Die 1. Änderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Ordnung des Wochenendplatzes gemäß den Planungszielen und für die Aufhebung des nordöstlichen Teilbereiches des B-Planes Nr. 5.1. Vorgenommen wird aufgrund der Abweichungen und heutigen Planungsanforderungen eine komplette Neuordnung des Änderungsbereiches. Die grundsätzlichen Anforderungen der **Camping- und Wochenendplatz-VO** werden durch die künftigen Festsetzungen des Änderungsplanes beachtet, so daß die weitere Umsetzung im bauordnungsrechtlichen Verfahren gesichert werden kann.

### 5.1 Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Freiflächen etc.

a) Festgesetzt wird die gesamte Platzanlage als **Sondergebiet Wochenendplatzgebiet** gem. § 10 BauNVO, das zu Erholungszwecken der Errichtung von Wochenendhäusern auf Aufstellplätzen dient. *Allgemein zulässig* sind:

- Kleinwochenendhäuser, ortsfeste Wohnwagen etc. sowie bewegliche Unterkünfte und Zelte, da diese aus der Entwicklung des Platzes heraus tlw. noch vorhanden sind und weiterhin möglich sein sollen - allerdings nach Abstimmung mit der Bauaufsicht unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Anforderungen auf Wochenendplätzen;
- innerhalb der abgegrenzten Bereiche Platzverwaltung, Sanitär- und Garagenanlagen, zur Deckung des täglichen Bedarfs dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (gerechtfertigt aufgrund der Größe); darüber hinaus sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Spiel- und Sportflächen für den Bedarf der Platzbewohner.

*Ausnahme*swise können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Wohnungen für Betriebsinhaber etc. und Ferienwohnungen zugelassen werden.

b) Die Flächen für **Anlagen der Verwaltung** etc. werden durch **Baugrenzen** als überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23(3) BauNVO bestimmt. Hierbei handelt es sich i.w. um bestehende Anlagen und Hofgebäude. Aufgrund der besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild werden **Vollgeschosse und Gebäudehöhe** bestandsorientiert begrenzt.

c) Die zulässige **Größe der Kleinwochenendhäuser** wird aus der **Camping- und Wochenendplatz-VO** übernommen, Gründe für eine Reduzierung werden nicht gesehen. Weitere detaillierte Anforderungen wie Mindestgröße der Aufstellplätze u.v.m. sind in der Verordnung vorgegeben und werden nicht im B-Plan festgesetzt. Die **Bereiche für die zulässigen Aufstellplätze** sind im Ergebnis genau abgegrenzt von

- Bereichen für Verwaltung, Sanitäreinrichtungen etc., Stellplätzen,
- platzinternen Spiel-, Sport- und sonstigen Freiflächen sowie von
- Pflanzgeboten gem. § 9(1)25 BauGB und separaten Flächen gem. § 9(1)20 BauGB.

Eine Aufteilung der Plätze (auch im Altplan nicht vorhanden) und Gliederung durch Grünstreifen mußte verworfen werden aufgrund der völlig unterschiedlichen Situation in jedem Einzelfall und der notwendigen „Bereinigung“ im bauordnungsrechtlichen Verfahren. Dort werden Lösungen blockweise individuell erarbeitet, allgemeine Vorgaben auf Ebene des B-Planes wären letztlich nur hinderlich. Der Eigentümer möchte im Bestand die Brandschutzstreifen über die Wegeflächen einhalten, die ersten Antragsunterlagen liegen vor und erlauben die angestrebte Konfliktlösung, diese Vorgehensweise ist damit gerechtfertigt.

Für die Erweiterung im Südosten werden unverbindliche Teilungen der Aufstellplätze (Größen 130-150 m<sup>2</sup>) vorgeschlagen. Auf einer Bruttofläche von 1,5 ha (einschl. Wege, Grünstreifen etc.) können ca. 80 zusätzliche Aufstellplätze errichtet werden, so daß ein ausreichender Spielraum zur Umsiedlung aus dem nördlichen Bestand gegeben ist.

d) Die im Plangebiet vorhandenen **Spiel- und Sportflächen** werden als Spiel-, Bolz- und Liegewiese genutzt. Ebenso wird der nordwestliche Bereich um den Badeteich aufgenommen, der den Freizeitwert der Anlage gerade auch für Familien mit Kindern erhöhen kann. Diese Qualitäten sollen zusammen mit der verbesserten Einbindung in die Landschaft gesichert und entwickelt werden.

## 5.2 Verkehrserschließung

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

Für erholungsgerechten **Fuß- und Radverkehr** stehen die gut ausgebauten Straßen- und landwirtschaftlichen Wegenetze im Umland zur Verfügung. Die Vechtestraße ist zudem Teil eines überörtlichen Rad- und Wanderwegenetzes.

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 im Plan eingetragenen Wege entsprechen i.w. dem Bestand, grundsätzliche Änderungen sind nicht möglich, ohne die Platzanlage insgesamt in Frage zu stellen. Die Eintragung im Plan erfolgt auch, um Gliederung und Sicherung der Brandschutzgassen vorzubereiten. Aus Gründen des Brandschutzes wird eine Umfahrt im nördlichen Platzabschnitt zusätzlich eingetragen (vorhandener Grasweg). Für die Nebenwege II. Ordnung ist eine wasserundurchlässige Befestigung nicht notwendig.

Im Nordosten ist ein **Baukörper mit Garagen und Versorgungsanlagen** geplant, hierfür sind überbaubare Flächen festgesetzt. **Stellplätze** sind auf einer Sammelanlage am Eingang des Platzes im Nordosten sowie im Westen vorhanden. Weitere größere Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, im Regelfall werden die Pkw auf den Aufstellplätzen untergebracht.

## 5.3 Vorbeugender Immissionsschutz - Landwirtschaft und Gewerbe

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 47 wurden mögliche Konflikte durch Geruchseinwirkungen von einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb (Tierhaltung) an der Strängerstraße und von einer Fleisch- und Wurstwarenfabrik im Nordosten untersucht. Im Vorfeld wurde ein Gutachten erstellt (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. 5/96 mit Nachtrag - siehe B-Plan Nr. 47). Im Ergebnis ist die Planung Nr. 47 vertretbar, Anhaltspunkte für eine unzulässige Beeinträchtigung des Plangebietes Nr. 5.1 wurden nicht gesehen.

Im Rahmen des Verfahrens gem. § 4(1) BauGB wurden jedoch Bedenken auch zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 5.1 vorgebracht, aus Gründen der Planungssicherheit hat die Stadt Vermold erneut den Gutachter eingeschaltet. Im Nachtrag vom 10.09.1997 (Anlage zur Begründung) wurde belegt, daß das Gutachten erhebliche Spielräume zugunsten der Betriebe beinhaltet und daß im Plangebiet nach der Geruchsimmisionsrichtlinie NW (GIRL) bei realistischer Annahme mit maximal 11-12% Geruchsstundenanteilen im nordöstlichen Randbereich der Aufstellplätze zu rechnen ist, der höchste Wert mit 14% wird nur im Bereich der Verwaltung, der Betriebsleiterwohnungen und des Parkplatzes erreicht.

Die Grenzwerte für Wohn-/Mischgebiete oder Gewerbegebiete liegen bei 10% bzw. 15%, als Beurteilungsgrenze für Dorfgebiete und Wohnnutzung im Außenbereich gegenüber landwirtschaftlichen Gerüchen gilt 15%. Nach sorgfältiger Prüfung der Ausgangslage kommt die Stadt zu dem Ergebnis, daß die unterschiedlichen Belange ausreichend gewürdigt werden. Die Planung ist im Rahmen des Ausgleichs berechtigter Interessen und der

gegenseitigen Rücksichtnahme vertretbar. Im B-Plan wird ergänzend auf die (verträgliche) Geruchsvorbelastung hingewiesen, die für Campingplätze ohnehin gerechtfertigt und nach Auffassung der Stadt nach Planänderung auf dem Gelände ebenfalls hinzunehmen ist.

Zu berücksichtigen sind Lage und Entfernung der Betriebe, sich überlagernde Geruchsfahnen, Beurteilung der Firma nach § 35 BauGB, B-Plan Nr. 5.1 dagegen mit festgesetzten Nutzungen mit Schutzanspruch, zwischenliegende Wohnnutzungen im Außenbereich u.v.m.. Verwiesen wird insgesamt auf das TÜV-Gutachten und auf die umfangreichen Beratungsunterlagen der Stadtvertretung Vermold zu dieser Fragestellung.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a Landeswassergesetz**

##### **a) Ver- und Entsorgung**

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes ist im Rahmen des Bestandes vorhanden. Die **Schmutzwasserentsorgung** ist über das öffentliche Netz auch bei Festsetzung als Wochenendplatz gesichert, für die vorhandenen Parzellen sind platzintern SW-Kanäle verlegt worden. Die **Deutsche Telekom AG** beabsichtigt die weitere Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsleitungen.

##### **b) Niederschlagswasser - § 51a Landeswassergesetz**

Der Platz ist i.w. nur gering versiegelt, daher erfolgt eine Versickerung bereits weitgehend auf der Fläche selber. Überschüssiges **Regenwasser** wird nach Aussage des Architekten direkt oberirdisch gefaßt, ausgenommen sind die vorhandenen Hauptgebäude; in allen Fällen wird es weiter abgeführt über vorhandene Gräben Richtung Süden und teilweise in den Teich eingeleitet.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Sand- und Plaggenesch-Böden mit i.w. hoher Wasserdurchlässigkeit, Grundwasserstände schwanken teilweise zwischen 4 bis 8 dm unter Flur (Bodenkarte 1:50.000). Dieses sind i.w. gute Voraussetzungen, um auch bei zusätzlichen Baumaßnahmen **Rückhaltung und Versickerung** des anfallenden Regenwassers auf dem Platzgelände i.S.d. § 51a(3) Landeswassergesetz zu betreiben. Denkbar sind neben der Fassung in den Gräben v.a. Flächen- und Muldenversickerung oder im oberen Bereich Sickerschächte mit angeschlossener Drainage.

Die Stadt Vermold nimmt auf dieser Grundlage eine **Regelung gem. § 51a(3) LWG** im B-Plan auf. Die Maßnahmen erfolgen sinngemäß bereits heute und sind mit vertretbarem Aufwand möglich. Berücksichtigt werden in der Abwägung gesetzliche Rahmenbedingungen und Hochwasserschutz als wichtige öffentliche Belange.

Eine **wasserdurchlässige Befestigung** der Wege und Zufahrten fördert zudem Rückhaltung und Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Regenwassers. Auf wassergebunden befestigten Kfz-Stellplätzen dürfen jedoch nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten sind zwecks Grundwasserschutz nicht zulässig.

#### **5.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - § 8a BNatSchG**

##### **5.5.1 Grünordnerische Aufgaben auf der intensiv genutzten Platzanlage sind v.a.**

- a) platzinterne Gliederung und Versorgung mit Freiflächen,**
- b) Einbindung in den Natur- und Landschaftsraum, die aus o.g. städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen zwingend erforderlich ist.** Naturschutzfachlich sind die landschaftsprägenden Gräben, Tümpel und Gehölzbestände zu berücksichtigen, die allerdings in ihrer ökologischen Qualität z.T. beeinträchtigt sind.



### zu a) platzinterne Gliederung und Versorgung mit Freiflächen

Die Situation auf dem bestehenden Platzgelände ist v.a. vom Betreiber zu regeln und neu zu ordnen. Danach besteht aufgrund der Versorgung der Bewohner mit Freiflächen auf den jeweiligen Aufstellplätzen kein größerer Bedarf für zusammenhängende Grünflächen. Vorhanden bzw. zusätzlich geplant sind 4 Spielflächen. Die öffentliche Spielfläche gem. B-Plan Nr. 5.1 im Nordwesten ist unrealistisch und wurde auf schon damals vorhandenem Platzgelände geplant. Ein zusätzlicher Bedarf wird vom Betreiber nicht gesehen.

Die Durchgrünung des Platzes ist z.T. vorhanden, größere Strukturen fehlen aber. Nicht umgesetzt wurden die gliedernden Grünstreifen des B-Planes Nr. 5.1, die allerdings auch den Platzbestand damals nicht berücksichtigten. Heckenstreifen wurden dagegen als Begrenzung oder auf Aufstellplätzen angelegt, häufig aber auch mit standortfremden Gehölzen. Auf dem vorhandenen Platzgelände werden hier keine - ohnehin kaum realisierbaren - Festsetzungen getroffen, die Erweiterung wird dagegen entsprechend gegliedert.

### zu b) Einbindung in den Natur- und Landschaftsraum

Die Einbindung in den Landschaftsraum ist von unterschiedlicher Qualität, in Teilbereichen des Platzes sind größere oder ältere Gehölzstrukturen vorhanden, in anderen Abschnitten sind dagegen erhebliche Defizite zu verzeichnen:

- *Im Norden* schließt der Platz an das Gebiet Heide-See an, hier wird dem Erhalt der alten Baumzeilen überragende Bedeutung beigemessen, der eingetragene Randstreifen ist von Aufstellplätzen freizuhalten; unterhalb der Traufe ist ein älterer Grasweg vorhanden, dieser wird als Feuerwehrumfahrt weiterhin benötigt.
- *Im Westen* sind in Abschnitten Heckenstreifen oder Restbestände älterer Strukturen vorhanden. Besonders störend sind jedoch große Lücken, Bauten in Gehölzstreifen und die erneuerte Zaunanlage. Hier sind Eingrünungsmaßnahmen dringend erforderlich. Als Kompromiß wird ein 7-10 m breiter Heckenzug festgesetzt, Einfriedungen werden gem. § 86 BauO geregelt.
- *Im Süden* sind vorhandene Strukturen zu sichern, Platzerweiterung und Verfügbarkeit der Flächen bis zur Vechtestraße schaffen hier gute Eingrünungsmöglichkeiten.
- *Im Osten* sind durch vorhandene und zu entwickelnde Biotopstrukturen ebenfalls gute Möglichkeiten für eine landschaftsgerechte Einbindung der Platzanlage vorhanden.

### 5.5.2 Zu § 8a BNatSchG:

Die Änderung eines Bebauungsplanes kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1 BauGB und § 8a BNatSchG sind die 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 inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz erforderlich werden (vgl. *Einführungserlaß.. Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz* MBl.NW 1994 S. 1426, Pkt. 10.4). Diese Anforderungen werden auf Grundlage des **landschaftspflegerischen Fachbeitrages** geprüft und erfüllt (Anlage).

#### a) Standortfrage und Planungskonzept:

Grundsätzlich ist der vorhandene Platz einschl. Erweiterung als Teil des *Erholungsgebietes Peckeloh* tragbar, der Bedarf an derartigen Freizeitanlagen ist eindeutig gegeben. Die Planänderung bietet hinsichtlich Baurecht, Brandschutz, Eingrünung und Naturschutz sinnvolle Möglichkeiten zum Ausgleich der verschiedenen Anforderungen.

Die aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wichtigen größeren Bereiche sind im B-Plan Nr. 5.1 bisher i.w. als *Grünfläche/Parkanlage* überplant, im Grenzbereich zwischen

den B-Plänen Nr. 5.1 und Nr. 47 reicht die alleinige Aufhebung des Altplanes nicht aus. Die Flächen dort werden in Abstimmung mit dem B-Plan Nr. 47 von der intensiven Freizeitnutzung besser als bisher abgegrenzt, Feuchtwiesenbereiche werden aufgewertet, im Süden werden landschaftstypische Strukturen entwickelt.

Die Maßnahmen sind gemäß o.g. Planungszielen unabhängig von der Kompensationsfrage sinnvoll und geboten, dienen darüber hinaus aber auch dem Ausgleich/Ersatz für Eingriffe i.S. des § 8a BNatSchG.

#### b) Eingriffsbewertung und Vorgehensweise:

Im Plangebiet werden zum einen **vollzogene Eingriffe** im Sinne einer Nutzungsintensivierung gegenüber dem B-Plan Nr. 5.1 nachträglich legalisiert, zum anderen werden **zusätzliche Eingriffe** in Natur und Landschaft durch die Erweiterung im Süden vorbereitet. Zu berücksichtigen ist:

- der Bebauungsplan Nr. 5.1 setzte einen Dauercampingplatz mit diversen Grünflächen fest, dieser gilt als planungsrechtliche Ausgangsbasis;
- er überplante jedoch bereits vorhandene Nutzungen und schrieb Änderungen vor, deren Realisierung aufgrund Bestandsschutz und der Eigentumsverhältnisse damals schon fraglich war; weitere Probleme sind, daß z.B. Grünflächen nicht eindeutig definiert worden sind.
- Die Änderung überarbeitet vollständig den Altplan und erfordert nach heutigen Vorgaben des § 8a BNatSchG den Vergleich *Bestand - Planungsrecht B-Plan Nr. 5.1 - Neuplanung*.

Der Fachbeitrag ermittelt fachgutachterlich den rechnerischen Kompensationsbedarf für das Wochenendplatzgebiet. Er muß sich zwangsläufig v.a. theoretisch auf den rechtlich-formalen Vergleich zwischen *B-Plan Nr. 5.1* und *Neuplanung* beschränken, der Bestand wird fallweise in die Argumentation eingebunden. Unter dieser Voraussetzung prüft er detailliert die jeweiligen Differenzen und gelangt in Kapitel 5 zu einem rechnerischen Ausgleichsdefizit von ca. 1,51 ha, abzüglich 0,84 ha naturnaher Entwicklung im Osten (siehe Kap. 5, Unterpunkt 1) verbleibt danach für das Plangebiet ein Ausgleichsdefizit von ca. 0,7 ha.

#### c) Entscheidung im Rahmen der Abwägung:

Das rechnerische Ergebnis des Fachbeitrages ist i.R. der Abwägung nach § 8a BNatSchG zu prüfen: die Vorgehensweise wird in Anbetracht der Ausgangslage grundsätzlich für sinnvoll gehalten. Die Stadt Versmold entscheidet sich aber, keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für das verbliebene rechnerische Restdefizit aufzunehmen, Gründe hierfür sind v.a. folgende Überlegungen:

- Der Altplan überzog z.T. schon vorhandene Nutzungen (siehe Kapitel 1/2, tlw. auch Bestandsschutz), Vorgaben zur Grünordnung waren hier bereits unrealistisch, können aber heute nicht mehr quantifiziert werden; insofern ist jedoch bei der Bewertung der nicht umgesetzten Grünordnung nach B-Plan Nr. 5.1 (= notwendige Grundlage für den Fachbeitrag) in der Abwägung ein gewisser Spielraum gegeben.
- Die Eingriffsregelung in heutiger Form ist nicht Grundlage des rechtskräftigen Planes gewesen; Planungsziel war eine großräumige Freizeitnutzung mit Parkanlagen etc., der Naturschutzaspekt war damals in der Gestaltung der Freiflächen nachrangig.
- Die grundsätzliche Standortentscheidung und ein großräumiger Campingplatz als wesentlicher Ersteingriff sind rechtmäßig abgesichert. Die rechnerisch-formale Bilanzierung im Fachbeitrag stützt sich daher im Vergleich Camping-/Wochenendplatz v.a. auf die Nutzungsintensivierung (Versiegelungsaspekt) und auf Differenzen in der Grünordnung.
- Anpflanzungen, Hecken etc. wurden auf dem Platz unabhängig von Festsetzungen des B-Planes angelegt, diese erreichen zumindest teilweise die Bedeutung der im Plan Nr. 5.1

- z.T. nur schmal vorgesehenen Streifen, insofern steht der Stadt auch hier ein gewisser Ermessensspielraum zur Verfügung (siehe o.g. *Einführungserlaß.* Pkt. 10.4.2).
- Planungsinteresse besteht nicht nur für den Eigentümer, ein Planungserfordernis besteht auch im Sinne einer erheblichen Zahl von Erholungssuchenden und im Sinne der übergeordneten Belange der Landesplanung/Landschaftspflege für den weiteren Planungsraum, die 1. Änderung erhält daher ein besonderes Gewicht.
  - Die im weiteren Umfeld sich bietenden Möglichkeiten für Kompensationsmaßnahmen sind im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 47, der teilweisen Rücknahme im Osten des Geltungsbereiches Nr. 5.1 (größere Parkplatzanlage) und der aktuellen Flurbereinigung gegenwärtig ausgeschöpft.

Im Ergebnis kommt die Stadt Versmold zu dem Schluß, daß die Überarbeitung, Legalisierung und Neukonzeption von grundsätzlicher Bedeutung ist, nicht zuletzt auch für die Belange der Landschaftspflege. Mit der Änderungsplanung wird ein vernünftiger Neuanfang *als Kompromißlösung* gemacht. Nach den Ergebnissen des Fachbeitrages werden die Maßnahmen nach § 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB, die im Plangebiet möglich und notwendig sind, insgesamt der Anlage Gravenbrock gem. § 8a(1) S. 4 BNatSchG zugeordnet als Kompensation für die durch die Planung legalisierten bzw. zusätzlich ermöglichten Eingriffe.

Das im Fachbeitrag ermittelte Ausgleichsdefizit unterliegt dagegen aus o.g. Gründen bereits in der Ermittlung einer Diskussion und Abwägung. Die Größenordnung von 0,7 ha ist danach ein rechnerischer Wert, der der tatsächlichen Situation aufgrund der schwierigen Ausgangslage nur bedingt gerecht wird. Damit wird als weiteres Ergebnis der Abwägung festgestellt, daß das Restdefizit von nachrangiger Bedeutung ist und nicht weiter verfolgt werden soll.

## 5.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9(4) BauGB

Gem. § 86 BauO NW werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese enthalten ergänzend zu den Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen einschl. der Stellplatzanlagen und Einfriedungen, was zur angemessenen Einbindung dieser in die Erholungsgebiete und in der landschaftlich sensiblen Lage erforderlich ist.

Die regionaltypische **Dachgestaltung** der Hauptgebäude ist sowohl in der unmittelbaren Nachbarschaft innerhalb des Plangebietes als auch in der Fernwirkung von erheblicher Bedeutung, die Vorgaben orientieren sich hier am bäuerlich geprägten Bestand.

**Stellplatzanlagen** können aufgrund ihrer Größe das Umfeld gestalterisch-städtebaulich bestimmen. Vorgaben zur Gestaltung tragen hier zu einer optischen „Reduzierung“ der Fläche bei und stellen siedlungsökologische Mindeststandards dar (Versickerung, Eingriffsminimierung). Die Überstellung mit geeigneten Bäumen gliedert die Fläche und bindet sie in das Landschaftsbild ein; nicht zuletzt trägt dieses durch Verdunstung und Verschattung auch zur Verbesserung des Kleinklimas und nutzerfreundlichen Beschattung der Pkw bei. Die Baumzahl wird als mittleres Maß gewählt: bei einer Fläche von 12,5 m<sup>2</sup> je Standplatz kann ein ausgewachsener Baum ca. 4-5 Stellplätze überdecken.

**Äußeren Einfriedungen** kommt bei Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum eine besondere Bedeutung zu: diese sollen daher von Gebietsgrenzen zurückgesetzt werden, um die in den Randzonen notwendige Platzeingrünung nicht durch vorgestellte Zaunkonstruktionen zu entwerten. Negatives Beispiel ist die erneuerte Einfriedung im Westen an der Seenstraße, die sehr hoch und ohne Eingrünung als absolut landschaftsfremd und störend zu bewerten ist.

Die **Verwendung standortheimischer Gehölze** - unabhängig von der erheblichen Bedeutung aus Sicht des Naturschutzes (Stichwort Florenverfälschung, entsprechende Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 20, 25 BauGB) - auch bei sonstigen Pflanzmaßnahmen auf dem Freizeitgelände dient der Wahrung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes, das erheblich auch von einheimischem Gehölzbestand mitbestimmt wird.

## 6. Flächenbilanz

| Teilfläche/Nutzung                                                | Fläche in ha*:     |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>SO-Wochenendplatzgebiet:</b>                                   | <b>10,70</b>       |
| - eigentliche Platzanlage                                         | 9,80               |
| (davon Erweiterung, ca. 84 Plätze)                                | 1,50               |
| - Badeteich mit Grünflächen                                       | 0,90               |
| zzgl. Flächen gem. § 9(1)20 BauGB                                 | 2,05               |
| <b>Verkehrsflächen außerhalb</b><br>(Seenstraße, Wirtschaftswege) | <b>0,58</b>        |
| <b>Fischteichanlage</b>                                           | <b>0,56</b>        |
| <b>Wald (Bestand)</b>                                             | <b>0,20</b>        |
| <b>aufzuhebender Geltungsbereich</b>                              | <b>1,55</b>        |
| <b>Gesamtfläche Nr. 5.1 - 1. Änderung</b>                         | <b>ca. 15,6 ha</b> |

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan M 1:1.000, Werte gerundet!

## 7. Planverfahren

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

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 07.05.1997 im Sitzungssaal des Rathauses durchgeführt, verwiesen sei auf das Protokoll dieser Versammlung. Das Ergebnis wurde im Fachausschuß am 12.06.1997 beraten. Das Verfahren gem. § 4(1) BauGB wurde anschließend durchgeführt.

Versmold und Rheda-Wiedenbrück, 23.09.1998

Für die Stadtvertretung Versmold

.....  
Bürgermeister

Hat vorgelegen  
Detmold, den 12.09.1998  
Bezirksregierung  
I.A.

.....  
Ratsmitglied