



# **STADT VERSMOLD**

**Begründung mit Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Nr. 5.1, 3. Änderung**

**„Erholungsgebiet Heidesee“**

**Satzung, September 2009**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Bauleitplanung der Stadt Vermold, Bebauungsplan Nr. 5.1, 3. Änderung „Erholungsgebiet Heidensee“**

### **Teil I: Begründung<sup>1</sup>**

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
  - 2.1 Bebauungsplan Nr. 5.1 (Altplan)
  - 2.2 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Vermold
  - 2.3 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
  - 3.3 Bodenschutz
  - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1**
  - 4.1 Planungskonzept und Festsetzungen der 3. Änderung
  - 4.2 Belange des Verkehrs
  - 4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
  - 4.5 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

**Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

### **Teil III: Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1 Zweite Ergänzung zur Gutachtlichen Stellungnahme vom 08.05.1996 zur Geruchseinwirkung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Nördlich Vechtestraße“ der Stadt Vermold, TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V., Hannover, 10.09.1997
- A.2 Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 der Stadt Vermold, AKUS GmbH, Bielefeld, 3.03.2009

<sup>1</sup> Stand: Sitzung September 2009

## Teil I: Begründung

### 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 „Erholungsgebiet Heideseesee“ liegt ca. 2 km südwestlich der Ortslage Peckeloh, beidseits der Stränger Straße als Haupteinfahrt des gesamten Erholungsgebietes.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Stränger Straße, eine Waldparzelle sowie landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Osten durch die Seenstraße,
- im Süden durch die Seenstraße und die Vechtestraße,
- im Westen durch den Grenzweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt etwa 40,55 ha.

### 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

#### 2.1 Bebauungsplan Nr. 5.1 (Altplan)

Der Bebauungsplan Nr. 5.1 „Erholungsgebiet Heideseesee“ ist 1979 in Kraft getreten und umfasst einen ca. 61 ha großen Bereich rund um den Heideseesee mit unterschiedlich ausgeprägten Teilbereichen. Der Bebauungsplan Nr. 5.1 überplante den damals durch ungeordnete Sandentnahmen und unplanmäßige Entwicklung von Erholungsanlagen gekennzeichneten Bereich im Südwesten des Stadtteiles Peckeloh. Der Bebauungsplan sah eine erhebliche Erweiterung des Heidesees sowie Dauercampingplätze, Wochenendhausgebiete, Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen (z.B. Parkanlagen, Liegewiese, Grillplatz, Spielwiese) vor. Ziel war eine Seenlandschaft mit Freizeitzentrum. Der Bebauungsplan Nr. 5.1 wurde bisher in zwei Änderungen überarbeitet. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 5.1 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

#### 2.2 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Versmold

Das Erholungsgebiet Heideseesee ist Teil der großräumigen Freizeitanlagen im Westen Versmolds, die sich in den letzten Jahren als Folge der Naßabgrabungen etabliert haben. Der Bebauungsplan Nr. 5.1 ist bis heute jedoch nur in Teilbereichen umgesetzt worden. **Wesentliche Inhalte** der bereits Mitte der 1960er Jahre eingeleiteten Planung sind **bis heute nicht realisiert**. Insbesondere die großzügige Wasserfläche, die neben einer Zusammenlegung des Heidesees mit den westlich und nördlich gelegenen Seen durch weitere Aussandung entstehen sollte, ist nie verwirklicht worden und wird nach Aussage der Eigentümer auch nicht mehr angestrebt. Auch die zwischen Seen-

straße und Grenzweg im Westen des Plangebietes vorgesehenen Standplätze für Dauercamping zzgl. der für Erholungszwecke angedachten Freiflächen sind bis heute nicht angelegt worden, ein Bedarf ist heute nicht erkennbar.

Auch bestehen z.T. erhebliche **Differenzen** zwischen den **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.1 und der Ist-Situation in der Örtlichkeit**. Durch verändertes Freizeitverhalten und zunehmendes Alter haben sich zudem die Wünsche und Ansprüche der relativ standorttreuen Platzbesucher entsprechend entwickelt. Auf einer Vielzahl der Parzellen sind ungenehmigt bauliche Anlagen wie z.B. Toilettenhäuschen entstanden, deren Bestand planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich nicht abgesichert ist. Diese baulichen Konsequenzen sind zwar rechtlich kritisch zu beurteilen, aber kein Einzelfall. Die Campingplätze als solche waren bis 1970 genehmigungsfrei. Eine Genehmigungspflicht bestand jedoch für Wohnwagen, die langfristig oder fortgesetzt auf hierzu verpachteten Grundstücken aufgestellt werden. Entsprechende Einzelgenehmigungen sind aber kaum beantragt bzw. erteilt worden. Nach Änderung der Rechtslage im Jahr 1970 besteht eine **Genehmigungspflicht** für Dauercampingplätze als Gesamtanlage. Diese Genehmigung ist bislang nur für einen Teilbereich östlich des Heidesees erteilt worden.

Zwingende planungsrechtliche Voraussetzung für eine nachträgliche bauordnungsrechtliche Genehmigung nicht jederzeit ortsveränderlicher Bauteile bzw. der als Dauercampingplatz genutzten Bereiche selbst ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1.

Vom Kreis Gütersloh wurde darüber hinaus im Herbst 2006 eine Ortsbesichtigung zur Beurteilung der **brandschutztechnischen Situation** auf dem Campingplatzgelände durchgeführt. Nach den Vorgaben der *Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung -CW VO-) vom 10. November 1982* sind Campingplätze durch Brandschutzstreifen in einzelne Abschnitte zu unterteilen. In einem Abschnitt dürfen sich nicht mehr als 20 Standplätze befinden. Bei aneinander gereihten Stand- oder Aufstellplätzen ist bereits nach jeweils 10 Plätzen ein Brandschutzstreifen anzuordnen. Nur so kann ein Übergreifen der Flammen im Falle eines möglichen Brandes verhindert werden. Zudem werden Vorgaben zur Ausgestaltung der inneren Fahrwege getroffen. Diese Vorgaben zum Brandschutz werden auf den Campingplätzen im Bereich des Heidesees in vielen Fällen nicht eingehalten.

Der Kreis Gütersloh hat somit angeregt, den Bebauungsplan Nr. 5.1 zu ändern bzw. neu aufzustellen. Die Stadtvertretung der Stadt Vermold hat daher in ihrer Sitzung im Februar 2007 die Aufstellung eines Änderungsplanes für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.1 beschlossen.

Die **zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte** der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 sind zusammenfassend:

- Planungsrechtliche Erfassung des Bestandes und Vorbereitung der bauordnungsrechtlichen Prüfung in Abstimmung mit den Beteiligten;
- Städtebaulich sinnvolle Überarbeitung der Nutzungsmaße und Anpassung an heutige Rahmenbedingungen;
- Überarbeitung der grünordnerischen Aussagen des Altplanes, Sicherung der im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände;

- Aufgabe der nicht mehr benötigten Platzanlage im Westen (Teilbereich B = Aufhebungsbereich) in einer Größenordnung von knapp 28 ha.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 „Erholungsgebiet Heidesee“ mit den Teilbereichen A und B (Teilbereich A = Änderungsbereich, Teilbereich B = Aufhebungsbereich) überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.1. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.1** im Änderungsbereich **insgesamt überlagert**. Dieses soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes bewirken, d.h., sollte sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.1 im Bereich der 3. Änderung (Teilbereiche A und B) wieder aufleben und erneut Gültigkeit erlangen.

### 2.3 Aktuelle Nutzung des Plangebietes und städtebauliche Situation

Das **Erholungsgebiet** ist insbesondere geprägt durch die umfangreichen Dauercampingplätze rund um den Heidesee sowie durch die zwei kleineren Teichanlagen. Im Nordosten befinden sich zudem zwei Gebäude, die Verwaltung, Wohnungen für Betriebsleiter/-inhaber sowie Gaststätte / Hotel / Laden beinhalten. Entlang des Südufers des Heidesees sind relativ kleinflächige Wochenendhauseinheiten ohne eigene Grundstücksparzellierung vorhanden. Das Gebiet wird im Osten und Nordwesten durch Waldparzellen eingefasst.

Die **städtebauliche Situation** im Außenbereich beidseits der B 476 zwischen Peckeloh und Sassenberg ist insbesondere durch die Wochenendhaus- und Campingplatzgebiete, meist mit zugehörigen Wasserflächen, das „Freizeit- und Erholungsgebiet Niggelsheide“ und das „Erholungsgebiet Feldmark“ sowie durch einen 18-Loch Golfplatz geprägt. Das Gebiet zeichnet sich durch ein Miteinander von großen Freiraumbereichen mit eingestreuten baulichen Teilflächen aus.

Der **angrenzende Landschaftsraum** wird im Westen und Süden durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen mit nur wenigen gliedernden Landschaftselementen bestimmt. Im engeren östlichen Umfeld ist das naturräumliche Potenzial mit Tümpeln, Gräben, Hecken, Feldgehölze sowie einzelne Wäldchen dagegen deutlich höher. Hier befindet sich zudem verbreitete Streubebauung mit Hoflagen und Einzelhäusern.

## 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

### 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das überregional bedeutsame Gebiet einer großräumigen Freizeit- und Erholungs-nutzung ist im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld insgesamt als *Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen, hier: Ferieneinrichtungen und Freizeit-anlagen* aufgenommen worden. Das Areal erfüllt überregionale und regionale Funktionen für die Erholung, Sport- und Freizeitnutzung der Bevölkerung. Gemäß Zielsetzung im Regionalplan sind die überregional bedeutsamen Freizeitanlagen (u.a. in Peckeloh) zu erhalten. Bei nachgewiesenem Bedarf ist eine Weiterentwicklung um-

welt- und sozialverträglich zu planen und umzusetzen, um ihre Attraktivität als Ziel für die Wochenend- und Ferienerholung zu erhöhen und die übrigen Freiräume von Großanlagen des Tourismus freizuhalten (vgl. Regionalplan, B.IV. Freizeit und Erholung). Die Änderung bzw. Neuaufstellung eines Teilbereiches des bereits seit knapp 30 Jahren bestehenden Bebauungsplanes berührt aus Sicht der Stadt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**.

Das Gebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Vermold als *Sonderbaufläche Wochenend- und Naherholungsgebiet Peckeloh* großräumig dargestellt. Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 soll der Flächennutzungsplan ebenfalls gemäß der heutigen Bestandssituation und der künftigen Zielvorstellung der Stadt für diesen Bereich angepasst werden. Änderungsinhalt ist somit die Darstellung der *Wasser- und Waldflächen* gemäß der Situation in der Örtlichkeit, die Anpassung des umliegenden Erholungsbereiches durch Darstellung als *Sonderbaufläche Campingplatz* sowie die konsequente Herausnahme des auf Grund einer nicht absehbaren künftigen Freizeitentwicklung im Bereich zwischen Seenstraße und Grenzweg nicht mehr benötigten Teilfläche und künftige Darstellung als *Fläche für die Landwirtschaft*. Die **35. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist ebenfalls im Februar 2007 eingeleitet worden.

### 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

#### a) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebietes (LSG)**, das Landschaftsschutzgebiet beginnt erst nördlich des Geltungsbereiches.

**Naturschutzgebiete (NSG)** sowie im **Biotopkataster** geführte bzw. nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz gesetzlich geschützte Biotop sind im Umfeld nicht bekannt.

**FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird bereits seit Mitte der 1960er Jahre zum Zwecke der Freizeiterholung genutzt, bauliche Anlagen sind in diesem Zusammenhang entstanden. Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** durch die Bestandsüberplanung werden somit nicht gesehen. Der Bebauungsplan trägt mit seinen Festsetzungen zu einer geordneten städtebaulichen (Weiter)Entwicklung bei.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Die überplanten Flächen werden als Dauercampingplatz genutzt bzw. sind mit Wochenendhäusern bebaut. Die Seen liegen eingebettet innerhalb dieser Freizeitnutzungen. In den Randbereichen sind zwei Waldparzellen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotop-

kataster NRW<sup>2</sup> geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 3914 in den Lebensraumtypen *Laubwälder, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gebäude* sowie *Stillgewässer* 12 Fledermausarten, die Kreuzkröte und die Zauneidechse sowie ca. 25 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar. So werden z.B. unter dem Lebensraumtyp *Gebäude* auch die Biotoptypen Feldscheunen, Viehstall in Einzellage etc. geführt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Baumöglichkeiten über das heute bereits vorhandene Maß ermöglicht. Es wird deshalb erwartet, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) etc. auftreten werden. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen jedoch nicht vor. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen werden diese auch nicht für erforderlich gehalten. Von den Fachbehörden wurden i.S. des Scoping gemäß § 4 BauGB keine gegenteiligen Erkenntnisse vorgetragen.

Im Bebauungsplan werden zudem Minderungsmaßnahmen berücksichtigt. So werden die vorhandenen Grünstrukturen weitgehend erhalten, die Waldflächen bestandsorientiert gesichert. Die Uferzonen sind zudem freizuhalten, Standplätze und Pkw-Stellplätze sind hier unzulässig.

#### **b) Belange des Gewässerschutzes**

Innerhalb des Plangebietes sind drei Seen als private Badeteiche vorhanden. Im Nahbereich der Seen werden keine Baumöglichkeiten ermöglicht, Standplätze und Pkw-Stellplätze müssen ausreichende Abstände einhalten. Beeinträchtigungen der Gewässer durch die Bestandsüberplanung werden nicht gesehen.

Mit Überschwemmungen durch ein Überlaufen der Gewässer bei Starkregenereignissen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu rechnen.

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. **Grundwasserverschmutzung**, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

---

<sup>2</sup> „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

### 3.3 Bodenschutz

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>3</sup>** stehen im Plangebiet Sandböden als Podsol bzw. Podsol-Gley und Gley mit hoher Wasserdurchlässigkeit an. Der Teilbereich A (Änderungsbereich) ist überwiegend als **Stufe 1, schutzwürdige Böden hinsichtlich ihrer Biotopentwicklung** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden<sup>4</sup>. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Das Erholungsgebiet wird bereits seit vielen Jahren für Freizeit Zwecke genutzt, die Bodenversiegelung ist in Teilbereichen bereits eingetreten. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Planerisches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 ist die Überarbeitung der Festsetzungen gemäß der heutigen Situation in der Örtlichkeit (Teilbereich A). Die Auswirkungen sind auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Sie sind zudem ausdrücklich mit der bisherigen Rechtslage zu vergleichen. Dem Ziel einer Begrenzung der Neuversiegelung entspricht die Herausnahme der Sonderbauflächen westlich der Seenstraße (Teilbereich B) in einer Größenordnung von knapp 28 ha. Im Verhältnis zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5.1 wird keine Mehrversiegelung der o.g. Böden ermöglicht. Aus diesen Gründen trägt die Stadt dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

### 3.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 befinden sich die **Altablagerungen** 3914 M6 und 3914 M8. Westlich außerhalb des Plangebietes befindet sich zudem die Altablagerung 3914 M7. **Kampfmittel** sind nicht bekannt.

Die Altablagerung 3914 M6 liegt innerhalb des Aufhebungsbereiches, dieser Bereich ist künftig wieder nach § 35 BauGB zu bewerten („Bauen im Außenbereich“) und wird wie bisher als Ackerfläche genutzt werden.

Bei der Altablagerung 3914 M8 handelt es sich um die üblichen Verfüllungen mit Hausmüll, Bauschutt, Grünabfällen etc. Es wird davon ausgegangen, dass die Altablagerung keine große Mächtigkeit besitzt. In diesem Bereich sah der Bebauungsplan im Vorentwurf die Neuausweisung eines Sondergebietes Campingplatzgebiet vor. Von dieser Zielvorstellung hat der Eigentümer zwischenzeitlich Abstand genommen, die Fläche wurde zum Entwurf gemäß der Situation in der Örtlichkeit als Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot für die markanten Bäume bzw. Gehölzbestände bzw. als privater Parkplatz festgesetzt.

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Nach Aussage der Fachbehörde gehen von den Altablagerungen keine Gefährdungen für die im Umfeld bereits vorhandenen Campingplatzgebiete und Seen aus. Die bestandsorientierte Ausweisung und weitere Nutzung der Fläche als Grünfläche bzw. Stellplatzfläche wird mit der Bodenbelastung als vereinbar angesehen. Eine Gefährdungsabschätzung und weitere Maßnahmen werden somit in Abstimmung mit der Fachbehörde nicht für erforderlich gehalten.

Der Altlastenstandort auf dem Flurstück 99 wird jedoch im Bebauungsplan nach § 9(5) BauGB **gekennzeichnet** („Warnfunktion“).

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch unter Punkt F. Hinweise auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

## 4. Inhalte und Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Altplanes aus 1979 gemäß der heutigen Situation in der Örtlichkeit und gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt überarbeitet und neu festgesetzt. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für die zum Vollzug des BauGB ggf. notwendigen Maßnahmen auf eine neue Grundlage gestellt. Mit Inkrafttreten der Änderung werden im Geltungsbereich die bisherigen Planinhalte insgesamt ersetzt. Hingewiesen wird ergänzend auf die mit der Änderung zudem planungsrechtlich zwingend verbundene **Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990** in der aktuellen Fassung.

#### 4.1 Planungskonzept und Festsetzungen der 3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 wird auf Grund der planerischen Inhalte und der Übersichtlichkeit in die **Teilbereiche A und B** unterteilt.

- **Teilbereich A mit ca. 13 ha (Änderungsbereich)** umfasst den durch Standplätze, bauliche Anlagen etc. zum Zwecke der Ferien- und Freizeitnutzung geprägten Bereich im Umfeld des Heidesees. Dieser Teilbereich wird gemäß der Situation in der Örtlichkeit und den Planungszielen der Stadt überarbeitet.
- **Teilbereich B mit ca. 28 ha (Aufhebungsbereich)** umfasst den Bereich zwischen Seenstraße und Grenzweg. Die Überplanung dieses Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5.1 wird im Rahmen dieser 3. Änderung aufgehoben.

##### Teilbereich A:

##### 1. Sondergebiet Campingplatzgebiet (§ 10 BauNVO):

##### a) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

##### a.1) Art der baulichen Nutzung

Die Flächen um den Heidesees (mit Ausnahme des Südufers, siehe Punkt 2) sowie rund um die anderen beiden Seen werden gemäß der Bestandssituation künftig als **Sondergebiet Campingplatzgebiet (SO<sub>Camping</sub>)** gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen nach ihrer Zweckbestimmung dem zeitlich begrenzten Aufstellen und Bewohnen von Zelten und Wohnwagen zum Zwecke der Erholung.

Das Sondergebiet Campingplatzgebiet ist hinsichtlich der Zulässigkeit der Nutzungen aufgeteilt in die Teilbereiche 1 bis 3. Die Campingplatzgebiete 1 und 2 dienen hierbei der Unterbringung der Infrastruktureinrichtungen (u.a. Freizeit- und Versorgungseinrichtungen), das Campingplatzgebiet 3 ist den mobilen Freizeitunterkünften (hier: Zelte und Wohnwagen) vorbehalten.

- **Campingplatzgebiet 1 und 2:** In den Campingplatzgebieten 1 und 2 sind Anlagen der Verwaltung, die zur Deckung des täglichen Bedarfes des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Wohngebäude und Wohnungen für Betriebsleiter/-inhaber sowie Bereitschaftspersonal nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen im Campingplatzgebiet 2 ist zudem ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit insgesamt 30 Betten möglich. Darüber hinaus sind in den Campingplatzgebieten 1 und 2 sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Spiel- und Sportflächen für den Bedarf der Platzbewohner zulässig.
- **Campingplatzgebiet 3:** Auf den Standplätzen der Campingplätze ist nur das Aufstellen mobiler Unterkünfte zulässig. Hierbei handelt es sich um Zelte, Caravane (Wohnwagen), Wohnmobile u.ä. Anlagen. Diese Unterkünfte müssen so beschaffen und aufgestellt sein, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind (d.h. technisch jederzeit fahrbereit und für den Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen).

##### a.2) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Die Flächen für Anlagen der Verwaltung etc. (Campingplatzgebiete 1 und 2) werden durch **Baugrenzen** als überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23(3)

BauNVO bestimmt. Hierbei handelt es sich i.W. um bestehende Gebäude und Anlagen. Im Verhältnis zum Ursprungsplan werden keine Baumöglichkeiten über das heute zulässige Maß zugelassen. Der Zuschnitt der überbaubaren Flächen des Ursprungsplanes wird lediglich bestands- und bedarfsorientiert modifiziert.

- Die **Größe der Standplätze** (Fläche die zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zeltens und des zugehörigen Kraftfahrzeuges bestimmt ist) richtet sich nach der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze. Hier ist eine Größe von mindestens 70 m<sup>2</sup> vorgegeben. Eine Aufteilung der Plätze (auch im Altplan nicht vorhanden) und Gliederung wird auf Grund der sehr unterschiedlichen Situation in jedem Einzelfall und der notwendigen „Bereinigung“ im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren verworfen.
- Auf Grund der Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild werden **Vollgeschosse** und **Gebäudehöhe** jeweils bestandsorientiert begrenzt. Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben.

#### b) Baugestalterische Festsetzungen gemäß BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese enthalten ergänzend zu den Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB Vorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen, was zur angemessenen Einbindung dieser in die Erholungsgebiete und 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 Bedeutung. Die Überplanung orientiert sich zunächst jeweils am Bestand. Als **Dachform** wird neben dem regionaltypischen Satteldach (Dachneigung von 30°-45/48°) gemäß der Situation in der Örtlichkeit ebenfalls das Flachdach zugelassen.
- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht die heute i.A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!), mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Rahmenbedingungen im Plangebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher ausgeschlossen. Ausdrücklich empfohlen werden regionaltypische rote Dachziegel.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.

## 2. Sondergebiet Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO):

### a) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

#### a.1) Art der baulichen Nutzung

Der Teilbereich südlich des Heidesees wird gemäß der Bestandssituation weiterhin als **Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SO<sub>Woch</sub>)** gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient nach seiner Zweckbestimmung dem zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (Urlaub) oder in sonstiger Freizeit zum Zwecke der Erholung.

Zulässig sind nur Wochenendhäuser. Bei einem Wochenendhaus handelt es sich um keine Dauerwohnung, Freizeitwohnen setzt definitionsgemäß die Verfügung über eine Hauptwohnung voraus, die nicht in einem solchen Sondergebiet liegt. Das Bewohnen eines Wochenendhauses auf Dauer widerspricht der Zweckbestimmung des Baugebietes und stellt eine baugebietswidrige Nutzung dar.

#### a.2) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB orientieren sich an den Festsetzungen der Wochenendhausgebiete im Umfeld, werden von Erfahrungswerten abgeleitet und berücksichtigen die landschaftlichen Gegebenheiten.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die Größe der **Grundfläche** von Wochenendhäusern ist gesetzlich nicht durch ein Höchstmaß begrenzt. Nach § 10(3) BauNVO ist die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan nach der besonderen Eigenart des Gebietes und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen. Als Erfahrungswert hat sich in der Praxis i.A. eine Grundfläche der Wochenendhäuser von 45 bis 60 m<sup>2</sup> zzgl. (überdeckter) Terrasse oder offener Laube herausgebildet. Durch die Festsetzung einer geringeren Grundfläche als für Wohnhäuser soll zudem eine Dauernutzung verhindert werden. In Anlehnung an die benachbarten Wochenendhausgebiete im Bereich Louisensee wird deshalb eine maximal zulässige Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse/überdachter Freisitz von 10 m<sup>2</sup> zugelassen. Ziel ist die Sicherstellung einer aufgelockerten Bebauung unabhängig von unterschiedlichen Grundstücksgrößen.
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind zulässig, jedoch wird auf Grund der Eigenart des Gebietes die Zulässigkeit von **Anbauten (Abstellschuppen etc.)** und **Geräteschuppen** eingeschränkt.
- Über die im B-Plan festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (§ 10 BauNVO) wird die Begrenzung der Grundfläche der Wochenendhäuser an sich geregelt, nicht jedoch die zulässige Grundfläche der baulichen Anlage i.S. des § 19(2) BauNVO insgesamt. Da die Zulässigkeit von Anbauten, Geräteschuppen etc. im Bebauungsplan eingeschränkt ist, wird auf die zusätzliche Festsetzung der **Grundflächenzahl GRZ** verzichtet, zumal auf Grund der nicht parzellierten Flächen eine Umsetzung als schwierig angesehen wird.
- Mit Hinweis auf die Rahmenbedingungen wird auf lediglich ein **Vollgeschoss** abgestellt. Die Höhenentwicklung ist wichtig für den städtebaulichen Gesamt-

eindruck eines Gebietes. Die **Firsthöhe** wird deshalb auf 4,5 m begrenzt. Die festgesetzte **Höhe** orientiert sich an beispielhaften Gebäudehöhen im Gebiet. Als Bezugshöhe wird in dem relativ ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig zu bestimmen ist.

- Die **offene Bauweise** wird aus den o.g. Gründen auf **Einzelhäuser** beschränkt.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Die Bebauung entlang des Heidesees ist geprägt durch relativ kleinflächige Wochenendhauseinheiten ohne eigene Grundstücksparzellierung. Die Baugrenzen für die Bauzeile zwischen Heidesees und Stränger Straße sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5.1 eng um den Gebäudebestand festgesetzt worden. Der Gebäudebestand wurde somit planungsrechtlich gesichert, bauliche Erweiterungen sollten jedoch vermieden werden. Befreiungen sind bisher lediglich in zwei Fällen für geringfügige Erweiterungen der Wochenendhäuser zugestanden worden. Diese wurden bei der Planüberarbeitung berücksichtigt. Durch die sehr restriktive Festsetzung der Baugrenzen sollte u.a. eine Dauernutzung verhindert werden. Das damalige Planungsziel entspricht auch heute noch den Entwicklungszielen der Stadt.
- **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** sind im Wochenendhausgebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Diese sind mangels zulässiger Dauernutzung unbehrlich und werden auf den relativ kleinen Grundstücken bzw. angesichts der Breite der Häuser auch aus gestalterischen Gründen und im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme (z.B. zu benachbarten Terrassen) abgelehnt. Nicht überdachte Stellplätze sind auf den Grundstücken dagegen zulässig.

#### b) Baugestalterische Festsetzungen gemäß BauO NRW

- Gemäß der Situation in der Örtlichkeit wird das Satteldach als regionaltypische **Dachform** mit einer einheitlichen **Dachneigung** von 25°-30° zugelassen. Die gewählte Dachneigung ist angemessen und unproblematisch technisch zu bewältigen, sie dient jedoch ausdrücklich nicht der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes. Ausreichende Besonnung und Belichtung der Nachbarschaft werden gewährleistet.
- **Dachaufbauten** werden grundsätzlich ausgeschlossen, da eine mögliche Nutzung des Dachraumes als zusätzlicher Wohn- und/oder Schlafräum nicht vorgesehen ist.
- **Glänzende Oberflächen** entsprechen nicht der traditionell und regionaltypischen Bedachungsart und stehen der städtebaulichen Zielsetzung eines harmonischen Gesamtbildes entgegen. Glasuren, Engoben und Lackierungen sind somit grundsätzlich ausgeschlossen. Glasuren reduzieren die Pflegeintensität von Dachpfannen, auf die Dachpfannen aufgebrauchte Überzüge wie Engoben oder Glasuren haben jedoch keinen Einfluss auf die Haltbarkeit. Sie verändern in erster Linie die Oberflächenfarbe und ermöglichen eine breite Farbskala. Ein Ausschluss dieser Überzüge wird somit als vertretbar bewertet.

Abweichungen hinsichtlich der Dachgestaltung können in Abstimmung mit der Stadt gemäß den städtischen Bemusterungsbeispielen auf Antrag zugelassen werden.

#### **Teilbereich B:**

##### **1. Rücknahme des Sondergebietes Dauercamping gemäß § 11(2) BauNVO:**

Die Flächen im westlichen Anschluss an die vorhandenen Campingplatz- bzw. Wochenendplatzgebiete (Bereich zwischen Seenstraße und Grenzweg) sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für eine Wochenend- und Naherholungsnutzung vorbereitet und im Bebauungsplan Nr. 5.1 überplant worden. Die damaligen Planungsziele sind jedoch nicht umgesetzt worden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele für diesen Bereich sind somit neu definiert worden und geben künftig der Außenbereichslage Vorrang vor einer weiterhin unbefristeten Bauoption. Gemäß der Flächendiskussion im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe dort) sind die o.g. Flächen nicht mehr als Sonderbaufläche dargestellt worden, die Überplanung soll im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 nunmehr aufgehoben werden. Der Bereich ist künftig wieder **nach § 35 BauGB** zu bewerten („Bauen im Außenbereich“). Dieses entspricht - abgesehen von der Weiterentwicklung des § 35 BauGB - der Rechtslage vor Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die **privaten Belange der Eigentümer** besitzen sehr hohes Gewicht in der Abwägung, da die im Bebauungsplan Nr. 5.1 vorbereiteten Baurechte definitiv entzogen werden. Da die Eigentümer jedoch kein Interesse mehr daran haben, die Fläche ganz oder zumindest teilweise gemeinsam mit der Stadt zu erschließen und als Erholungsgebiet zu entwickeln, hat sich die Stadt Versmold auf Grund der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Aufhebung des Bebauungsplanes im Teilbereich B entschieden.

Die Stadt sieht nach heutigem Stand angesichts des Zeitablaufes auch keine durchgreifenden Entschädigungsansprüche im Sinne des § 42 BauGB.

#### **4.2 Belange des Verkehrs**

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes ist insbesondere über die Anbindung an die Stränger Straße und über deren Anschluss an das überörtliche Straßennetz (B 476) und die Ortslage Peckeloh gesichert. Das Verkehrskonzept basiert auf dem heute im Plangebiet vorhandenen Erschließungssystem. Die Straßenparzellen werden gemäß der erfolgten Einmessung aufgenommen.

Lediglich im Bereich der südlichen Stränger Straße wird künftig ein Durchfahren für Pkw durch **Abbindung** der öffentlichen Verkehrsfläche verhindert. Die Durchlässigkeit für Fußgänger / Radfahren wird aufrecht erhalten. Die Erschließung des Gebäudes Stränger Straße 59 sowie die Erreichbarkeit des inneren Fahrweges des angrenzenden Campingplatzes ist durch Festsetzung einer **privaten Erschließungsstraße** gesichert, die in eine Wendeanlage mündet. Hierüber ist das Wenden für Notfall-Kfz, Pkw etc. gewährleistet.

Bei ggf. anstehenden Maßnahmen an dem bestehenden Straßensystem sind die Einmündungsbereiche auf die Stränger Straße so zu gestalten, dass die Aufstellung zweier Fahrzeuge nebeneinander ausgeschlossen ist. Der Erlass III 7-75-05/13 des BMV vom 12.12.2008 ist zu beachten.

Die **innere Erschließung** der einzelnen Teilbereiche ist sehr unterschiedlich organisiert. Die Standplätze am West- und Südwestufer des Heidesees sowie die Wochenendhäuser südöstlich des Heidesees werden direkt von der Seenstraße aus angefahren. Hierzu sind einzelne Zufahrten angelegt worden bzw. Tore in der Zaunanlage vorhanden. Die übrigen Standplätze am Nord- und Ostufer des Heidesees sowie rund um die anderen beiden kleinen Seen werden über innere Fahrwege als private Wege auf den einzelnen Campingplatzteilbereichen erschlossen. Der Bestand wurde im Rahmen der Einmessung aufgenommen, entspricht jedoch nicht in allen Bereichen den brandschutztechnischen Erfordernissen.

Die Ausgestaltung der inneren Fahrwege und Zufahrten richtet sich nach den Vorgaben der Camping- und Wochenendplatzverordnung. Im Rahmen des Bauantrages, der nach Satzungsbeschluss von den Eigentümern bzw. Campingplatzbetreibern zu stellen ist, ist die Vorlage eines Brandschutzkonzeptes zwingend erforderlich. Für die in Teilbereichen vorhandenen brandschutztechnischen Mängel muss in diesem Rahmen eine sachgerechte Lösung gefunden werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden im Sinne der planerischen Zurückhaltung keine Regelungen zu inneren Fahrwegen und Zufahrten erfolgen.

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 Verbindung für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der künftig abgebundenen Stränger Straße wird planungsrechtlich durch Festsetzung eines **privaten Fuß-/Radweges** gesichert.

**Private Parkplätze** für Gaststätte / Hotel im SO<sub>Camping2</sub> sind im Nahbereich vorhanden und werden planungsrechtlich gesichert (P1). Stellplätze für die Nutzer des Campingplatzes am Heidesees werden in einem Teilbereich zwischen der nördlichen und der südlichen Stränger Straße im Bebauungsplan festgesetzt (P2). Für diese bereits heute auf der Rasenfläche zwischen den Bäumen vorhandene Stellplatzfläche werden zur Sicherung des status quo Regelungen zum Versiegelungsgrad aufgenommen.

Im Wochenendhausgebiet sind nicht überdachte Stellplätze auf den Grundstücken zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mangels zulässiger Dauernutzung entbehrlich und werden auf den relativ kleinen Grundstücken bzw. angesichts der Breite der Häuser auch aus gestalterischen Gründen und im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme (z.B. zu benachbarten Terrassen) abgelehnt. Diese bleiben somit innerhalb des festgesetzten Wochenendhausgebietes am Heidesees weiterhin ausgeschlossen (vgl. auch 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1).

#### 4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 wurden mögliche Konflikte durch Geruchseinwirkungen von einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb mit Tierhaltung an der Stränger Straße und von einer Fleisch- und Wurstwarenfabrik nordöstlich des Plangebietes untersucht (TÜV Hannover, 09/1997). Das **Gutachten** ist als Anlage beigefügt. Nach sorgfältiger Prüfung der Ausgangslage ist die Stadt in den beiden Verfahren zu dem

Ergebnis gekommen, dass die jeweiligen Planungen im Rahmen des Ausgleichs berechtigter Interessen und der gegenseitigen Rücksichtnahme vertretbar sind.

Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen auch der übrigen im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe bzw. zur Wahrung der landwirtschaftlichen Belange und Entwicklungsmöglichkeiten durch ausreichende Abstände ist im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens eine **Stellungnahme** zu den Geruchsimmissionen erarbeitet worden (AKUS GmbH, Bielefeld, 3.03.2009, siehe Anhang).

Im Ergebnis wird im Plangebiet eine Größenordnung erreicht wie sie für Wohnnutzung am Rand eines Dorfgebietes für zulässig erachtet wird. Die erneute Überplanung des Campingplatzgebietes ist laut Gutachter somit aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten grundsätzlich möglich. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe werden gemäß Gutachten durch den Campingplatz nicht eingeschränkt, da dieser keinen höheren Schutzanspruch besitzt als die bereits vorhandene Wohnbebauung.

Die Fleisch- und Wurstwarenfabrik wird in ihrem Betrieb ebenfalls nicht eingeschränkt, da in deutliche geringerer Entfernung zur Fabrik bereits Wohnnutzung vorhanden ist, an der die entsprechenden Immissionswerte der GIRL eingehalten werden müssen.

Grundsätzlich sind in der Lage im Landschaftsraum ortsübliche Belastungen durch die Landwirtschaft als Vorbelastung anzusehen. Im Bebauungsplan wird ergänzend auf die (verträgliche) Geruchsvorbelastung durch die umgebenden Landwirte hingewiesen, die für Campingplätze ohnehin gerechtfertigt ist.

Beeinträchtigungen durch **Verkehrslärm** werden nicht gesehen.

#### 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

##### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebietes ist im Rahmen des Bestandes vorhanden.
- Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Campingplätze sind durch mind. 5 m breite Brandschutzstreifen in einzelne Abschnitte zu unterteilen. In einem Abschnitt dürfen sich nicht mehr als 20 Standplätze befinden. Bei aneinander gereihten Stand- oder Aufstellplätzen ist bereits nach jeweils 10 Plätzen ein Brandschutzstreifen anzuordnen. Löschwasserentnahmestellen sind alle 200 m zu sichern. Zufahrten und innere Fahrwege müssen für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar und allgemein mindestens 5,5 m breit sein. Lediglich für innere Fahrwege mit Richtungsverkehr und für Stichwege von höchstens 100 m Länge genügt eine Breite von 3,0 m. Auf die Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO 1982) sowie das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen. Im Rahmen des Bauantrages der von jedem Eigentümer nach Satzungsbeschluss zu stellen ist, ist die Vorlage eines Brandschutzkonzeptes zwingend erforderlich.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebietes ist über das öffentliche Netz gesichert.

- Innerhalb der Straßenparzelle der Stränger Straße liegen Versorgungsleitungen. Im Bereich der privaten Erschließungsstraße sowie des privaten Fuß-/Radweges wird ein **Leitungsrecht** einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht zu Gunsten der Stadt Versmold und der Versorgungsträger aufgenommen.

#### **b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG**

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Nach § 51a **Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>5</sup> stehen im Plangebiet Sandböden als Podsol bzw. Podsol-Gley und Gley mit hoher Wasserdurchlässigkeit an. Im Ergebnis sind somit i.W. gute hydrologische Voraussetzungen für eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers gegeben. Denkbar sind v.a. Flächen- und Muldenversickerung oder Sickerschächte mit angeschlossener Drainage. Hinsichtlich der Dimensionierung der Versickerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138<sup>6</sup> verwiesen. Die Stadt schreibt somit die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers der befestigten Flächen (Zufahrten, Wege etc.) und Dachflächen auf den privaten Grundstücken durch Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 51a(2) LWG vor. Die Maßnahmen erfolgen sinngemäß bereits heute und sind mit vertretbarem Aufwand möglich.

### **4.5 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

#### **a) Grünordnung**

Das Plangebiet wird bereits seit Mitte der 1960er Jahre zum Zwecke der Freizeiterholung genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 5.1 überplante den Bestand und bereitete die Erweiterung zwischen Seenstraße und Grenzweg vor.

Grünordnerische Aufgaben auf den intensiv genutzten Platzanlagen sind v.a. die Einbindung in den Natur- und Landschaftsraum und die Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes.

Die Einbindung in den Natur- und Landschaftsraum ist von unterschiedlicher Qualität. In Teilbereichen des Gebietes sind größere oder ältere Gehölzstrukturen vorhanden, in anderen Abschnitten sind dagegen Defizite zu verzeichnen.

- Nördlich der Stränger Straße:
  - Der Bereich um den See ist durch die unmittelbar nach Norden folgenden Waldflächen gut in den Landschaftsraum eingebunden.
  - Im Bereich des SO<sub>Camping2</sub> sind nach Norden und Nordosten Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Hier wird eine mind. 2-reihige Hecke mit einzelnen Überhäl-

<sup>5</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983

<sup>6</sup> Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), 04/2005

tern als Ortsrandbepflanzung sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Im Bereich zwischen den Stellplatzflächen P1 und P2 ist entgegen der Festsetzungen im Ursprungsplan kein Wald im Sinne des Gesetzes mehr vorhanden. In Abstimmung mit der Forstbehörde werden lediglich die dichten Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt und die prägenden Einzelbäume entlang der südlichen Stränger Straße planungsrechtlich gesichert. Zur nördlichen Stränger Straße soll eine ebenfalls 2-reihige Hecke als Ersatz für die mittlerweile lückigen Gehölzrestbestände eine Abgrünung zur Straße gewährleisten.
- Entlang des Heidesees:  
Östlich des Heidesees sowie südöstlich des Sees entlang der Seenstraße wird dem Erhalt der alten Laubbäume überragende Bedeutung beigemessen.
- Westlich der Seenstraße (rund um den kleinen See):  
Hier sind in Abschnitten Gehölzstrukturen vorhanden. Hierbei handelt es sich jedoch um Nadelgehölze bzw. lückige Gehölzstrukturen. Hier ist die landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung geboten. Im Bebauungsplan wird die Anpflanzung einer geschlossenen dichten mindestens 2-reihigen Heckenstruktur mit einzelnen Überhältern vorgegeben. Vorhandene standortheimische Gehölze können hierbei angerechnet werden.

Die jeweilige platzinterne Gliederung ist vom jeweiligen Betreiber der bestehenden Plätze zu regeln. Ohnehin kaum realisierbare Maßnahmen werden somit im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Auf Grund der i.W. ausreichenden Versorgung der Nutzer mit Freiflächen um die jeweiligen Standplätze besteht kein Bedarf für zusammenhängende separate Grünflächen.

Die Uferrandzonen sind von Standplätzen und Stellplätzen frei zu halten. Entsprechende Regelungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Die bestehende Minigolfanlage wird bestandsorientiert aufgenommen.

#### **b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch Sicherung der vorhandenen Waldbestände mit besonderer ökologischer Wertigkeit sowie Vorgabe von Eingrünungsmaßnahmen wird der Lage des Plangebietes und der Einbindung in den Landschaftsraum Rechnung getragen.

#### **c) Eingriffsregelung**

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplanes kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.

Zu prüfen ist bei Planüberarbeitungen und -änderungen zunächst, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen. Das Plangebiet ist Teil des Erholungsgebietes Peckeloh. Angesichts der bereits vorhandenen Erholungsnutzung, des eindeutigen Bedarfes an derzeitigen Freizeitanlagen, der weitgehend bestehenden Baurechte und der Vorgeschichte wird eine (erneute) Überplanung des Teilbereiches A für vertretbar und für geboten im Interesse der in Kapitel 2.2 genannten Ziele gehalten. Die Belange von

Natur und Landschaft erfordern aus Sicht der Stadt auf Grund der Rahmenbedingungen hier keine Aufgabe der bestehenden Baurechte. Die Überarbeitung und Legalisierung ist von grundsätzlicher Bedeutung, nicht zuletzt auch für die Belange der Landschaftspflege. Für die bislang nicht realisierte Platzanlage im Westen (Teilbereich B) besteht jedoch kein Bedarf mehr, hier sollen die bislang nicht in Anspruch genommenen Baurechte aufgehoben werden.

Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden. Die örtlichen Rahmenbedingungen werden im Sinne der Eingriffsminimierung zudem weiterhin durch begrenzte Verdichtung, durch Vorgaben zur Höhenentwicklung etc. berücksichtigt. Die erhaltenswerten Gehölzstrukturen und Einzelbäume im Plangebiet sowie die Waldparzellen werden zudem planungsrechtlich gesichert.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen auch zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechtes und Beanspruchung der Flächen können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden.

Zunächst sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Der Bebauungsplan Nr. 5.1 setzt im vorliegenden Plangebiet eine erhebliche Erweiterung des Heidesees sowie Dauercampingplätze, Wochenendhausgebiete, Infrastruktur und Grünflächen fest. Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes schon vorhandenen Nutzungen wurden jedoch nur in Teilbereichen berücksichtigt.
- Versiegelung, Naturnähe oder -ferne sind für diesen alten Bebauungsplan Nr. 5.1 im Ergebnis nicht rechnerisch konkret zu fassen.
- Das Plangebiet wird seit Mitte der 1960er Jahre zu Erholungszwecken genutzt, rund um die drei Seen haben sich i.W. umfangreiche Standplätze für Wohnwagen und Caravans etabliert. Im nordöstlichen Plangebiet sind zudem zwei größere Gebäude (Wohnungen, Gaststätte, Hotel etc.) und am Südufer des Heidesees Wochenendhäuser vorhanden.
- Im Plangebiet werden nunmehr die vollzogenen Eingriffe gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 5.1 nachträglich legalisiert. Die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 erfolgt weitgehend bestandsorientiert gemäß der Situation in der Örtlichkeit. Die i.W. bestandsorientierte Festsetzung des schon längere Zeit als Erholungsgebiet genutzten Bereiches führt zu einer rechtlichen Eingriffswirkung gegenüber dem Ursprungsplan in Teilbereich A, jedoch wird dagegen...
- ... der Erhalt des wertvollen Baumbestandes erstmals planungsrechtlich gesichert und...
- ... die bislang nicht ausgeschöpften Baurechte zwischen Seenstraße und Grenzweg aufgehoben und der Teilbereich B mit einer Größe von ca. 28 ha künftig wieder den Regelungen des § 35 BauGB unterworfen.  
Der Eingriff durch bauliche Maßnahmen ist in diesem Teilbereich nicht erfolgt. Die umfangreich festgesetzten Grünflächen wurden jedoch ebenfalls nicht angelegt.
- Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Eingriffsregelung in der heutigen Form nicht Grundlage des rechtskräftigen Planes gewesen ist. Planungsziel war eine groß-

räumige Freizeitnutzung, der Naturschutzaspekt war damals bei der Gestaltung der Freiflächen nachrangig.

Im Ergebnis führt die Umplanung zu **keiner maßgeblichen zusätzlichen Eingriffswirkung** gegenüber den bisher geltenden und schwer konkret zu bewertenden Bau-rechten gemäß Bebauungsplan Nr. 5.1. Zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichs-maßnahmen werden danach nicht für erforderlich gehalten. Auf § 1a, Absatz 3, Satz 5 BauGB wird ergänzend Bezug genommen. Eine detaillierte Erfassung des Wertes des Untersuchungsraumes auf Grundlage von Biotoptypen in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren NRW wird auf Grund der schwierigen Ausgangslage ver-worfen, die v.g. überschlägige Betrachtung wird als ausreichend bewertet. Von den Fachbehörden wurden keine anderweitige Vorstellungen geäußert.

## 5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Entwurf des Umweltbe-richtes** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB vorgelegte Informationen sind eingearbeitet worden.

Im Ergebnis werden im Plangebiet zwar (theoretische) Beeinträchtigungen durch die planerische Erweiterung der Campingplatzgebiete ausgelöst, jedoch legalisiert die weitgehend bestandsorientierte Überplanung des Bebauungsplan Nr. 5.1 lediglich nachträglich die bereits vor vielen Jahren in der Örtlichkeit vollzogenen Eingriffe.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnis-stand durch das Vorhaben somit i.W. positive Umweltauswirkungen insbesondere durch die Aufgabe bestehender Baurechte (Teilbereich B) sowie die erstmalige Siche-rung der erhaltenswerten Gehölzbestände im Plangebiet.

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

## 6. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich bereits weitgehend geordnete private und öffent-liche Grundstückssituationen. Maßnahmen zur Bodenordnung sind somit nach heutigem Stand nicht erforderlich.

## 7. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in ha*
<b>Sondergebiet Campingplatz, davon:</b>	<b>4,46 ha</b>
- Sondergebiet Campingplatz 1	0,28 ha
- Sondergebiet Campingplatz 2	0,91 ha
- Sondergebiet Campingplatz 3	3,27 ha
<b>Sondergebiet Wochenendhausgebiet</b>	<b>0,26 ha</b>
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche, davon:</b>	<b>1,64 ha</b>
- Fuß- / Radweg	0,03 ha
- Wirtschaftsweg	0,06 ha
<b>Private Parkplätze</b>	<b>0,13 ha</b>
<b>Wasserfläche</b>	<b>5,06 ha</b>
<b>Wald</b>	<b>0,97 ha</b>
<b>Private Grünfläche</b>	<b>0,15 ha</b>
<b>Aufhebungsbereich (Teilbereich B)</b>	<b>27,88 ha</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>40,55 ha*</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

## 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungsunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Vermold und ihrer Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung zu der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 31.01.2007 bzw. der Stadtvertretung vom 15.02.2007 (VL-20/2007) als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Die **frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 12.11.2008 sowie durch anschließende Bereithaltung der Unterlagen im Rathaus. In diesem Rahmen konnten Informationen eingeholt und schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden. Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 4(1), 2(2) BauGB** fand im Dezember 2008/Januar 2009 statt. Über die eingegangenen Anregungen wurde in den Sitzungen am 21.04.2009 (Planungs- und Umweltausschuss) bzw. am 14.05.2009 (Stadtvertretung) beraten.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zu den Sitzungen des Planungs- und Umweltausschuss und der Stadtvertretung der Stadt Vermold zum Offenlagebeschluss (VL-25/2009).

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde im Juli / August 2009 durchgeführt.

337

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 24.09.2009 die vorliegenden Stellungnahmen beraten und abgewogen und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 „Erholungsgebiet Heidesee“ im Ergebnis als Satzung beschlossen.

Auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses und der Stadtvertretung der Stadt Versmold zum **Satzungsbeschluss** wird ausdrücklich Bezug genommen (VL-80/2009).

Versmold, im September 2009

Im Auftrag:

  
Hartmut Lüdeling



STADT VERSMOLD  
Der Bürgermeister  
— Fachbereich Planen,  
Bauen, Umwelt —