



STADT VERSMOLD

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 24.1, 3. Änderung**

„Erholungsgebiet Heidhorstsee“

(Erweiterung im Bereich Campingpark Sonnensee)

April 2012

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

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Bebauungsplan Nr. 24.1, Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
 - 2.1 Bebauungsplan Nr. 24.1 (Altplan)
 - 2.2 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Vermold
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
 - 3.4 Gewässerschutz
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24.1**
 - 4.1 Plankonzept, planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.2 Verkehr und Erschließung
 - 4.3 Immissionsschutz
 - 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.4 Eingriffsregelung
- 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 Rechnerische Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum B-Plan Nr. 24.1, 3. Änderung „Erholungsgebiet Heidhorstsee“, April 2012

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24.1 „Erholungsgebiet Heidhorstsee“ umfasst etwa 2,5 ha und liegt ca. 2 km westlich der Ortslage Peckeloh. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden bzw. Nordwesten durch den vorhandenen Campingplatz mit Nebenanlagen, Eingrünung und kleinem Wäldchen an der Seenstraße,
- im Westen durch die Seenstraße,
- im Süden und Südosten durch einen Wirtschaftsweg (Heidhorstweg),
- im Osten durch eine Hofstelle mit Nebenanlagen.

2. Bebauungsplan Nr. 24.1, Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

2.1 Bebauungsplan Nr. 24.1 (Altplan)

Das "Erholungsgebiet Heidhorstsee" ist Teil der großräumigen Freizeitanlagen im Westen Vermolds, die sich in den letzten Jahrzehnten als Folge der durchgeführten Naßabgrabungen etabliert haben.

Der Bebauungsplan Nr. 24.1 „Erholungsgebiet Heidhorstsee“ ist 1980 in Kraft getreten und umfasste umfangreiche Abgrabungsflächen sowie als Folgenutzung großflächige Grün- und Erholungsflächen einschließlich Infrastruktur (Stellplatzanlagen, Parkflächen, Liegewiese, Spiel- und Grillplätzen). Dieser Bebauungsplan mit seinen großflächigen Abgrabungen ist jedoch nur teilweise umgesetzt worden, die Erweiterung bzw. Zusammenfassung der einzelnen bestehenden Seen und die Aufgabe bzw. Verlegung der Seenstraße sind schon vor Jahren aufgegeben worden. In der Folge haben sich auch die umfangreichen Freizeitnutzungen mit Campingplatzanlage und Wochenendhausgebieten in anderer Form als damals zunächst vorgesehen weiterentwickelt. Die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan verdeutlichen außerhalb der bisherigen Änderungsplanungen insbesondere die großflächigen Abgrabungen im Umfeld der Seenstraße.

Auf die entsprechenden Planverfahren, hier zuletzt auf das 2. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 24.1 sowie auf den im Westen angrenzenden Bebauungsplan Nr. 24.2 mit Änderungsverfahren wird verwiesen.

Im Süden des Plangebiets ist zwischen der Seenstraße und der ehemaligen Hofanlage Vahrenhorst ein Bereich von der vorliegenden 3. Änderung betroffen, in dem eine großflächige Sammelstellplatzanlage für Besucher des Seengebiets geplant war (siehe folgende Abbildung 1). Darüber hinaus waren die teilweise vorhandenen Wege für die Anbindung der Grün-/Freizeitflächen sowie für zusätzliche Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Die verbleibenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft und als Wäldchen festgesetzt worden.

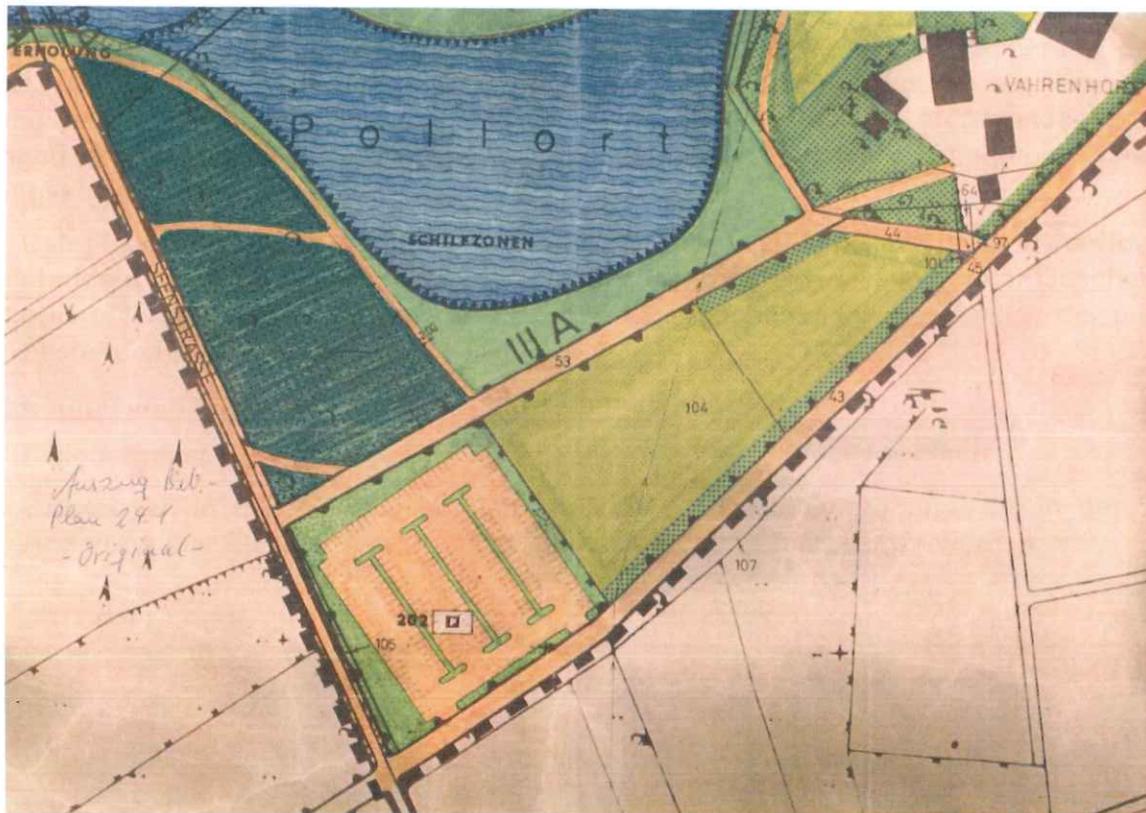


Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 24.1 aus dem Jahr 1980, Auszug (ohne Maßstab)

^
Nord

2.2 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Versmold

An der Seenstraße liegt der Campingpark Sonnensee. Die Campingplatzanlage ist mit einem hohen Qualitätsanspruch und parkähnlichen Flächenangeboten als "5 Sterne-Platz" entwickelt und 2005/2006 als "vorbildlicher Campingplatz" prämiert worden. Die Betreiberfamilie hat bereits Ende der 1990er Jahre eine größere Erweiterung in Richtung Süden vorgenommen und ein differenziertes, hochwertiges Angebot geschaffen. Angeboten werden Komfort-Campingstellplätze in unterschiedlichen Größen für Dauer- und Touristcamper, unparzellierte Campingangebote für kurze Campingaufenthalte und Campinggruppen sowie eine Gruppe von Blockhäusern und Tipis als Kleinwochenendhäuser. Die Aufteilung in mehrere Erschließungsbereiche, attraktiv gestaltete Freianlagen, gliedernder älterer Baumbestand, Badesee etc. schaffen eine großzügige Platzatmosphäre.

Die Betreiber haben nunmehr einen weiteren Antrag auf Erweiterung der Platzanlagen an die Stadt gestellt. Ziele sind die Erweiterung der Angebotspalette durch zusätzliche Angebote an Urlauber mit hohen Ansprüchen, eine Flächenerweiterung mit größerem Spielraum für Camper auf der Platzanlage insbesondere in den Hauptreisezeiten sowie die Ausweitung von Freizeit- und Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

Die Betreiber haben dargelegt, dass die Nachfrage im Campingurlaub im Zuge eines zu beobachtenden teilweisen Generationswechsels durch wachsende Ansprüche an Komfort und an die Ausstattung der Platzanlagen gekennzeichnet ist. Außerdem

wurden gute Erfahrungen mit der angrenzenden kleinen Baugruppe mit Tipis und Blockhäusern gemacht, so dass diese Option im Sinne der Zukunftssicherung des Platzes eröffnet werden soll. Im Süden sind somit im Anschluss an die o.g. Erweiterung und an die bestehenden 7 Kleinwochenendhäuser weitere ergänzende Platzangebote geplant, die in dem folgenden, mit der Stadt Vermold erarbeiteten Gestaltungskonzept dargestellt sind:

- Campingplatznutzung im Südwesten der Erweiterungsfläche mit hohem Komfortstandard durch jeweils 2-4 Standplätzen zugeordnete einzelne Sanitärhäuschen, ggf. teilweise auch alternativ zu mietende Kleinwochenendhäuser ähnlich der o.g. bestehenden Gruppe.
- Campingnutzung und Gruppenzeltplatz im mittleren Abschnitt.
- Kleintiergehege, Spielwiese und Spielfläche im nordöstlichen Abschnitt.
- Einbezogen in den Geltungsbereich wird die randliche Eingrünung, die in der 2. Änderung des B-Plans Nr. 24.1 als Gebietseingrünung festgesetzt worden war.



Abb. 2: Erweiterung des Campingparks Sonnensee, Gestaltungskonzept (ohne Maßstab) Nord

Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat diese Anfrage geprüft und hat in ihrer Sitzung am 27.01.2011 beschlossen, das Planverfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24.1 einzuleiten. Übergeordnetes Planungsziel sind die Standort-sicherung und die möglichst qualitätvolle Weiterentwicklung der für die Stadt Versmold und für die erholungssuchende Bevölkerung über die Region hinaus bedeutsamen Campinganlage Sonnensee.

Die Zielsetzung der Betreiberfamilie, zum einen eine hochwertige Ergänzung zum bisher üblichen Campingurlaub durch zugeordnete Sanitäreinrichtungen oder - wenn kein Wohnwagen vorhanden ist - durch Urlaub in Kleingebäuden auf dem Campingplatz anzubieten, zum anderen aber auch weitere Freiflächen v.a. für Kinder und Jugendliche auf dem Platzgelände anzubieten, ist überzeugend und entspricht der Weiterentwicklung des erreichten qualitätvollen Platzstandards. Alternative Entwicklungsrichtungen für dieses Vorhaben bestehen nicht, da der Platz im Norden und Westen durch die Seenstraße einschließlich Gewässern und im Osten und Südwesten durch Wochenendhausgebiete begrenzt ist und die ehemalige Hofanlage Vahrenhorst nicht zur Verfügung steht.

Grundlage für die Planung und für die im weiteren Baugenehmigungsverfahren konkret darzustellenden Flächenzuordnungen, Standplatzgrößen etc. ist die *Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO-, GV NRW 2011, S. 191ff)* mit ihren Definitionen und Vorgaben insbesondere zu maximalen Größen der Anlagen und Aufstell- oder Standplätze, zu Brandschutzstreifen etc, die im Frühjahr 2011 neu gefasst worden ist. Danach dürfen Wochenendhäuser jetzt eine Grundfläche von 50 m² haben. Die Heraufsetzung von bisher 40 m² maximal zulässige Grundfläche auf nunmehr 50 m² geht ausweislich der Erläuterung zur Verordnung auf den Vorschlag des Fachverbands Freizeit- und Campingunternehmer NRW zurück und soll den allgemein gestiegenen Standard berücksichtigen. Diese Größenordnung soll auch für die westliche Teilfläche der geplanten Platz-erweiterung im vorliegenden unkritischen Planverfahren aufgenommen werden. In dem oben abgebildeten Gestaltungskonzept sind diese Rahmenbedingungen aufgenommen und umgesetzt worden.

Angesichts der weit verbreiteten Problematik des Dauerwohnens in Wochenendhäusern ist an dieser Stelle klarzustellen, dass im Plangebiet und im weiteren Umfeld jegliche Form des Dauerwohnens in Wochenendhäusern absolut unerwünscht ist und auch nicht in der Interessenlage der Campingplatzbetreiber liegt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24.1 „Erholungsgebiet Heidhorstsee“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 24.1. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24.1 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24.1** im Änderungsbereich **insgesamt überlagert**. Dieses soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplans bewirken, d.h., sollte sich die 3. Änderung als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24.1 im Bereich der 3. Änderung wieder aufleben und erneut Gültigkeit erlangen.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets

Das **Erholungsgebiet Peckeloh** nördlich der B 476 ist geprägt durch die vorhandenen Seen (Heidhorstsee, Schultensee, Sonnensee, Louisensee), in bzw. an denen teilweise gebadet oder auch geangelt werden kann, sowie durch die umfangreichen Freizeit- und Ferienwohnanlagen, insbesondere durch den Campingplatz Sonnensee, durch die Wochenendhausgebiete am Heidhorstsee und westlich der Seenstraße und durch den Golfplatz Peckeloh im Osten des Schultensees. Weitere Seen, Camping- und Wochenendplätze bestehen südlich der B 476 im Bereich Heideseesee.

Der Campingpark Sonnensee ist ein wesentlicher Teil dieser Freizeitanlagen und ist schrittweise ausgebaut und verbessert worden. Der südliche Abschnitt ist gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24.1 in den letzten 10 Jahren neu angelegt worden und umfasst u.a. ein großzügiges und modernes Sanitärgebäude sowie die Baugruppe am Rand des Wäldchens mit Tipis und Blockhäusern. Die gemäß 2. Änderung am Südrand erfolgte Eingrünung ist noch nicht besonders ausgeprägt.

Die nunmehr überplanten Freiflächen wurden bis zum Jahr 2010 (Beginn der Planung) als Ackerfläche genutzt. Im Jahr 2010 erfolgte eine Grünlandeinsaat und eine Einzäunung mit einem Stabgitterzaun. Die Fläche wird in diesem Jahr teilweise schon als Spielfläche genutzt.

Im Nordosten grenzt die ehemalige Hofanlage Vahrenhorst an, im Südosten folgen nach der eingrünenden, randlichen Baumzeile und nach dem Wäldchen entlang des Wirtschaftsweges Ackerflächen. Im Westen des Änderungsbereichs liegt die Wochenendhaussiedlung Louisensee/Seenstraße, die zuletzt durch den Bebauungsplan Nr. 24.2 (2. Änderung) überplant worden ist.

Der umgebende Landschaftsraum wird durch einen Wechsel von z.T. auch großflächigen und intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen mit kleinräumig gegliederten Abschnitten mit höherem Grünlandanteil, Wäldchen und Hecken geprägt.

Problematisch ist im Bereich der Wochenendhausgebiete am Heidhorstsee, aber auch am Louisensee, dass die größeren Wochenendhäuser zunehmend als Dauerwohnsitz genutzt werden. Aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht und aus Sicht der Kommune ist diese Entwicklung außerordentlich problematisch, zumal hiermit zunehmende Anforderungen der Bewohner an Infrastruktur, Müllabfuhr etc. sowie ein wachsender Ruheanspruch gegenüber als störend empfundenen Nutzungen im Umfeld bzw. im Außenbereich einhergehen (Campingplatz, Landwirtschaft). Auf die entsprechenden planerischen und bauordnungsrechtlichen Verfahren hierzu wird verwiesen.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das überregional bedeutsame Gebiet der Freizeit- und Erholungsanlagen Peckeloh ist im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld insgesamt als *Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen, hier: Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen* aufgenommen worden. Das Areal erfüllt überregionale und regionale Funktionen für die

Erholung, Sport- und Freizeitnutzung der Bevölkerung. Gemäß Zielsetzung im Regionalplan sind diese überregional bedeutsamen Freizeitanlagen zu erhalten. Bei nachgewiesenem Bedarf ist eine Weiterentwicklung umwelt- und sozialverträglich zu planen und umzusetzen, um ihre Attraktivität als Ziel für die Wochenend- und Ferien-erholung zu erhöhen und die übrigen Freiräume von Großanlagen des Tourismus freizuhalten (vgl. Regionalplan, B.IV. Freizeit und Erholung). Die Änderung bzw. Neuaufstellung eines Teilbereichs des bereits seit knapp 30 Jahren bestehenden Bebauungsplans mit dem Ziel der - begrenzten - Campingplatzerweiterung berührt aus Sicht der Stadt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold ist das Plangebiet als Teil der großräumigen *Sonderbaufläche Wochenend- und Naherholungsgebiet Peckeloh* dargestellt. Der bestehende Kernbereich des Campingplatzes Sonnensee wird auch als *Sonderbaufläche Campingplatz* dargestellt. Die Stadt Versmold geht davon aus, dass diese untergeordnete Erweiterung des Campingplatzes mit Freiflächen auch als Teil des *Wochenend- und Naherholungsgebiet* im Rahmen des § 8(3) BauGB aus dem FNP entwickelt ist.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebiets (LSG)**, das großflächige Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh beginnt südlich des Geltungsbereichs.

Naturschutzgebiete (NSG) sowie im **Biotopkataster NRW** geführte bzw. nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz gesetzlich geschützte Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Rund 200 m nordwestlich des Plangebiets liegt das im Biotopkataster NRW geführte Biotop *BK-3914-001 Louisensee nordöstlich Sassenberg*. Das ca. 11 ha große, alte Sandabtragungsgewässer weist an den überwiegend steilen, gehölzbestandenen Uferböschungen Reste von Wasser- und Röhrichtvegetation sowie lokal in offeneren Bereichen entlang der Seenstraße bzw. am Ostufer Bereiche mit Heideresten und Sandmagerrasen auf. Informationen über eine besondere Bedeutung als Wasservogelbiotop liegen nicht vor. Schutzziele sind der Erhalt und Optimierung eines Abtragungsgewässers für den Biotop- und Artenschutz.

FFH-Gebiete und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ca. 2,5 km südwestlich des Plangebiets liegt die als FFH-Gebiet vorgeschlagene naturnahe Waldfläche „Tiergarten“ mit z.T. sehr altem Baumbestand (Eichen und Buchen), Erlenbruchwald, Erlen-Eschenwald sowie einen angrenzenden Grünlandbereich in der Niederung der Hessel, mit Flutmulden, Altarmen, Feuchtgrünland, Großseggenrieden und Schilfröhricht. Entwicklungsziel ist die Erhaltung des Waldgebiets sowie die Erhaltung bzw. Wiederherstellung und extensive Bewirtschaftung des Feuchtgrünlands zur Optimierung der mageren Flachlandmähwiesen. Das Naturschutzgebiet ist eine wertvolle Teilfläche im landesweiten Biotopverbund der Feuchtwiesenschutzgebiete im Ostmünsterland.

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

Die überplanten Flächen wurden bisher als Ackerfläche genutzt und sind von älterem bis alten Gehölzbestand umgeben. Dieser Bestand ist unbedingt aus Sicht des Arten- und Landschaftsschutzes zu erhalten.

b) Artenschutz

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 *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge* sowie *Fettwiesen und -weiden* 11 Fledermausarten, 3 Amphibien- und eine Reptilienart (alle streng geschützt) sowie 26 Vogelarten (davon 18 Arten streng geschützt, 6 Arten besonders geschützt) aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. So werden unter dem Lebensraumtyp *Äcker, Weinberge* auch die Biotoptypen Ackerbrachen, Wildacker etc. geführt.

Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen nicht vor. Die Fachbehörden wurden i.S. des Scoping gemäß § 4 BauGB gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Versmold zur Verfügung zu stellen. Im Planverfahren wurden jedoch bisher keine weiteren Erkenntnisse vorgelegt.

3.4 Gewässerschutz

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen keine **Gewässer**. Der platzinterne Sonnensee (Badesee) liegt knapp 200 m nördlich. 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 Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW¹** steht im überwiegenden Teil des Plangebiets tiefreichend humoser Sandboden (schwarzgrauer, z.T. graubrauner Plaggenesch) mit hoher Wasserdurchlässigkeit im humosen sandigen Oberboden und mittlerer Wasserdurch-

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983

lässigkeit im sandig-lehmigen Untergrund an. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 13 und 20 dm. Im östlichen Teil des Plangebiets wird ein kleiner Teilbereich durch Podsol-Gley und Gley geprägt. Der Sandboden weist eine hohe Wasserdurchlässigkeit in der sandigen Deckschicht und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit im sandig-lehmigen Untergrund auf. Der Grundwasserflurabstand liegt in diesem Bereich zwischen 4 und 8 dm.

Der Bereich mit schwarzgrauem, z.T. graubraunem Plaggenesch ist in Nordrhein-Westfalen überwiegend als **Stufe 3, schutzwürdige Böden hinsichtlich ihrer Archivfunktion** kartiert worden².

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24.1 befinden sich keine bekannten **Altablagerungen**. **Kampfmittelvorkommen** aus dem 2. Weltkrieg sind ebenfalls nicht bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 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.

3.7 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 Kulturguts 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 *Hinweise* auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfund (§§ 15, 16 DSchG).

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

4. Inhalte und Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24.1

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24.1 werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Altplans aus dem Jahr 1979/1980 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.

4.1 Plankonzept, planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

a) Plankonzept und planungsrechtliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die Erweiterung des Campingplatzes im Süden wird insgesamt als **Sondergebiet Camping- und Wochenendplatzgebiet** gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Das Planvorhaben dient als nicht selbstständige Erweiterung des Campingparks Sonnensee zu Erholungszwecken im Rahmen von Ferien-, Touristik- und Wochenendaufenthalten und ist nur zur zeitlich begrenzten Vermietung an wechselnde Gäste bestimmt. Jegliche Form von längeren Wohnaufenthalten bis hin zu Dauerwohnen ist ausdrücklich unerwünscht und unzulässig. Vorgesehen sind

- die Errichtung von Standplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind,
- ergänzend oder alternativ auf Teilflächen die Errichtung von Wochenendplätzen für Kleinwochenendhäuser
- und die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebiets und für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke für die Gäste des Campingparks Sonnensee, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Angestrebt werden eine qualitativ hochwertige Ergänzung der im Bestand im Norden angrenzend vorhandenen Campingplatznutzungen sowie ein flächenmäßig größerer Spielraum auch für Spielflächen. Gemäß Gestaltungskonzept (siehe Kapitel 2.2) umfasst die Platzerweiterung die drei folgenden Teilflächen SO1, SO2 und SO3 mit folgenden Nutzungsmöglichkeiten, wobei die Größen- und Maßangaben i.W. auf die in Kapitel 2.2 genannte Neufassung der Camping- und Wochenendplatzverordnung NRW zurückgehen (siehe dort):

- **SO1 "Camping- und Wochenendplatzanlage" im Südwesten:** Im SO1 ist eine Campingplatznutzung vorrangig durch Caravans (Wohnwagen) und Wohnmobile mit hohem Komfortstandard durch jeweils 2-4 Standplätzen zugeordnete einzelne Sanitärhäuschen geplant. Ergänzend oder alternativ sollen ggf. auf Teilflächen Kleinwochenendhäuser mit maximal 50 m² Grundfläche oder vergleichbare, nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime errichtet werden können. Die Betreiber haben gute Erfahrungen mit der angrenzenden kleinen Baugruppe mit Tipis und Blockhäusern gemacht und möchten diese Option im Sinne der Zukunftssicherung der Anlage sichern.
- **SO2 "Campingplatzanlage" im mittleren Planbereich:** Im SO2 ist eine flexible Campingplatznutzung durch Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte vorgesehen, ebenso ein Gruppenzeltplatz mit einer

maximal 100 m² großen Schutz-/Küchenhütte (Firsthöhe maximal 5 m) und Spiel-/Sportflächen. Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Unterkünfte, auch als Sanitärhäuschen für einzelne oder mehrere Standplätze, sind nach Bedarf zulässig.

- **SO3 mit Spiel-/Sportflächen und Kleintiergehege als platzinterne, nicht überbaubare private Grün- und Freiflächen im nördlichen Planbereich:** Im SO3 sind Spiel-, Sport- und Erholungsflächen einschließlich Bolzplatz und Liegewiese vorgesehen, auf einer Teilfläche ist auch ein Kleintiergehege mit Schutzhütten und Kleintierställen/-unterständen sowie mit Nebenanlagen.

Zulässig sind außerdem in den Teilbereichen jeweils die erforderlichen Erschließungswege, Kfz-Stellplätze und sonstige zugehörige Nebenanlagen, die jedoch nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt werden, um einen angemessenen Spielraum für den Betreiber in der weiteren Platzentwicklung beizubehalten.

b) Maß der baulichen Nutzung und weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung und weitere planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB werden wie folgt geregelt:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird mit 0,1 bezogen auf den Gesamtplan festgesetzt, in Verbindung mit der Überschreitungsregelung für Nebenanlagen wird somit die maximal mögliche Versiegelung bzw. Teilversiegelung bis zu insgesamt 0,2 z.B. auch im Sinne der Eingriffsregelung eindeutig geregelt.
- Die zulässigen **Bauhöhen** gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO für die Schutzhütten sind eingriffsmindernd auf bis zu 5 m bzw. auf bis zu 4,0 m für Kleinwochenendhäuser und im Kleintiergehege begrenzt. Ausnahmen können jedoch für zurückhaltende, angepasste Bauformen zugelassen werden.
- Die Regelungen zur **Grünordnung gemäß § 9(1)25 BauGB** werden in Kapitel 4.5 erläutert.

Baugrenzen werden nicht festgesetzt, da im Plangebiet nur die o.g. untergeordneten Bauvorhaben und nicht auf den Gesamtplatz bezogene Hauptanlagen wie Sanitärhaus, Gaststätte oder Verwaltung zulässig sind. Für die einzelnen kleineren Anlagen sollen im Sinne der gebotenen Flexibilität keine zusätzlichen Vorgaben getroffen werden.

c) Baugestalterische Festsetzungen gemäß BauO NRW

Gemäß § 86(4, 5) BauO NRW werden in Anlehnung an den im Norden angrenzenden Bebauungsplan Nr. 24.1, 3. Änderung, zwei örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, die ergänzend zu den Festsetzungen gemäß § 9(1)25 BauGB Vorschriften zur Gestaltung bzw. Eingrünung der Standplätze für Abfallbehälter und zur weiteren Bepflanzung der Platzanlage grundsätzlich mit standortheimischen Gehölzen - auch über die festgesetzten Pflanzbereiche hinaus - enthalten. Ziele der Vorgaben sind die angemessene gestalterische Gliederung des Platzes und die Einbindung der Anlagen in Platzrandlage in den Landschaftsraum.

4.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist als Erweiterung des Campingparks Sonnensee vorgesehen und wird somit an das vorhandene platzinterne Wegenetz und an die Hauptzufahrt im Norden an der Seenstraße angebunden. Eine eigenständige, unkontrollierte Erschließung ist nicht vorgesehen. Entsprechend werden **Zufahrtsverbote** im Westen zur bzw. von der Seenstraße und zum Wirtschaftsweg im Süden aufgenommen. Notfallein-/ausfahrten können jedoch als Ausnahme zugelassen werden.

Die Seenstraße kann das in der Summe begrenzte zusätzliche Aufkommen durch die Platzerweiterung mit rund 35 Stand- und Aufstellplätzen unproblematisch aufnehmen.

Die innere Erschließung erfolgt über die Verlängerung der nach Süden führenden platzinternen Hauptwegeachse, die in 2 Erschließungsringe im südlichen Abschnitt führt. Der nördliche Abschnitt mit den Grün- und Spielflächen soll keine fahrmäßige Erschließung - abgesehen von Wegen für die Unterhaltungsfahrzeuge - erhalten.

4.3 Immissionsschutz

Immissionsschutzkonflikte können a) durch äußere Einwirkungen auf das Plangebiet und b) durch Auswirkungen der durch den Bauleitplan ermöglichten Nutzungen auf umgebende, ggf. schutzbedürftige Nutzungen auftreten.

Camping- und Wochenendplatzgebiete werden im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" mit schalltechnischen Orientierungswerten analog zu allgemeinen bzw. zu reinen Wohngebieten aufgeführt. Diese Werte gelten als idealtypisch und sind als Orientierung für die städtebauliche Planung anzuwenden, im Einzelfall kann in der Abwägung aber von diesen Werten ggf. auch abgewichen werden. Bei intensiv genutzten Touristikcampingplätzen kann bei kurzer Verweildauer und hoher Fluktuation der Nutzer auch ein geringerer Schutzanspruch zu Grunde gelegt werden, bei in der Tendenz zu längeren, "ruhigen" Ferientaufenthalten genutzten Anlagen dürften tatsächlich Wohngebietsmaßstäbe anzulegen sein. Gleichwohl können im landwirtschaftlich geprägten Umfeld ggf. auch entsprechende Vorbelastungen über idealtypische WA- oder MI-Werte hinaus zu berücksichtigen sein, für Campingplätze wurden im Einzelfall z.B. auch Geruchsmissionen durch Landwirtschaft über typische WA-/MI-Belastungen Werte hinaus für vertretbar gehalten. Entscheidend wird es bei allen, Bewertungen auf die Umstände des Einzelfalls ankommen.³

Die überplante Fläche schließt südlich an den vorhandenen Campingplatz an. Im Südosten und Süden folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen jenseits der Seenstraße liegt das Wochenendhausgebiet Louisensee, im Osten folgen jenseits der ehemaligen Hofanlage Vahrenhorst weitere Wochenendhausgebiete.

³ Vgl. auch Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar, § 10, u.a. Rn 4ff, Rn 45 mit weiteren Aussagen zur Frage des Schutzbedürfnisses von Erholungseinrichtungen und zu Bewertungsmaßstäben

a) Einwirkungen und Vorbelastungen des Plangebiets

Auf das Plangebiet wirken allgemeine und ortsübliche, verträgliche Belastungen durch die **Landwirtschaft** mit Ackernutzung ein, insbesondere zur Erntezeit. Im näheren Umfeld ist Tierhaltung mit Geruchsemissionen in ggf. relevantem Maßstab bisher nicht bekannt.

Gewerbliche Immissionen wirken nicht auf das Plangebiet ein. Beeinträchtigungen durch **Verkehrslärm** werden ebenfalls nicht gesehen, Verkehrslärm von der rund 300 m süd-südöstlich verlaufenden B 476 wird als nicht relevant eingestuft.

b) Auswirkungen durch das Planvorhaben

Das Planvorhaben wird im südlichen Abschnitt zu rund 35 zusätzlichen Stell- oder Standplätzen einschließlich Gruppenzeltplatz führen. Die hochwertigen, ebenfalls eher ruhigen und ruhebedürftigen Stell- und Standplätze sind konfliktmindernd im Südwesten in Richtung der Wochenendhaussiedlung jenseits der Seenstraße angeordnet. In der Bewertung ist zu beachten, dass dort bisher im alten Bebauungsplan eine großflächige Sammel-Stellplatzanlage festgesetzt ist.

Die ggf. zeitweise störungsintensiveren, aber ausdrücklich ebenfalls nur platzinternen Spiel- und Sportflächen werden nach der Variantendiskussion mit den Betreibern im Nordosten mit knapp 200 m Abstand und mehr zur Wochenendhaussiedlung angeordnet.

Das zusätzlich mögliche **Verkehrsaufkommen** wird in dem Umfeld verträglich aufgenommen werden können.

4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Ver- und Entsorgung einschl. Schmutzwasserentsorgung** der zusätzlichen Stell- und Standplätze erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Platzeinrichtungen.
- Das Gebiet wird durch eine **10 kV-Freileitung** gequert, diese Leitung ist mit einem 5 m-Schutzstreifen (notwendige Breite wird im Verfahren geklärt) mit Leitungsrechten etc. eingetragen und zu erhalten oder ggf. einvernehmlich umzulegen. Bauliche Maßnahmen und Anpflanzungen müssen die Trassenführung beachten.
- Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets 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. Diese Fragestellungen sind im Detail im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

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. Die tiefreichend humosen Sandböden im Plangebiet (schwarzgrauer, z.T. graubrauner Plaggenesch) besitzen eine hohe Wasserdurchlässigkeit im humosen sandigen Oberboden und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit im sandig-lehmigen Untergrund. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 13 und 20 dm. Im Ergebnis sind somit i.W. gute hydrologische Voraussetzungen für eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers gegeben. Denkbar sind v.a. Flächen- und Muldenversickerung. Hinsichtlich der Dimensionierung der Versickerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138⁴ verwiesen. Weiterhin besteht die Möglichkeit der Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers in Gräben und Teichanlagen auf dem Gelände. Hierbei ist ein Überlauf in die Vorflut vorzusehen, durch den überschüssigen Niederschlagswasser – auf den natürlichen Landabfluss gedrosselt – abfließen kann.

Die Stadt schreibt somit die Versickerung/Rückhaltung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers der befestigten Flächen (Zufahrten, Wege etc.) und Dachflächen durch Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 51a(2) LWG vor. Die Maßnahmen sind mit vertretbarem Aufwand möglich.

4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Grünordnerisches und landschaftspflegerisches Ziel der Planung ist eine gute Durchgrünung und Einbindung der Platzanlage in den Landschaftsraum mit Erhalt wirksamer Gehölzbestände und Neuanpflanzungen.

Die Erweiterung des Platzgeländes erfolgt unter Rücksichtnahme auf die in der Randlage zu den Wegen vorhandenen, für Natur-/Artenschutz und landschaftspflegerisch wertvollen Gehölzbestände. Diese werden eingriffsmindernd, aber auch im Sinne einer bereits vorhandenen wirksamen Platzeingrünung und -gestaltung übernommen und gemäß § 9(1)25b BauGB über die bisherigen Festsetzungen des Altplans hinaus zum Erhalt festgesetzt.

Darüber hinaus erfolgen ergänzende Pflanzvorgaben gemäß § 9(1)25a BauGB in den bisher weniger durch die Hecken/Baumhecken eingefassten Randbereichen v.a. im Südwesten an der Seenstraße. Weitere umfangreiche Pflanzmaßnahmen fassen die jeweiligen Gruppen von Stell-/Standplätzen ein und gliedern das Platzgelände.

⁴ Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), 04/2005

Die im Zuge der 2. Änderung neu aufgenommene Hecke zur Eingrünung des Platzes wird in dem damals vorgesehenen Umfang nicht übernommen, sondern nur noch als Gliederung zwischen den Platzanlagen vorgesehen.

5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** wird als **Teil II der Begründung** beigefügt. Die Fachbehörden wurden im Verfahren gemäß § 4(1) BauGB gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Versmold zur Verfügung zu stellen. Konkrete umweltrelevante Anregungen oder neu zu bewertende Sachverhalte sind aber nicht vorgelegt worden.

Nach dem bisherigen Stand der Arbeiten und nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Nutzung als Campingplatz mit (begrenzter) Bebauung, zusätzliche Störungswirkungen etc. Die Auswirkungen sind jedoch auf das Plangebiet und auf das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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.

Die im Plangebiet anstehenden tiefreichend humosen Sandböden sind überwiegend als **Stufe 3, schutzwürdige Böden hinsichtlich ihrer Archivfunktion** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁵. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten. Da die geplante Erweiterung des Campingplatzes nur in geringem Maße in die Böden eingreift, wird das Vorhaben für unproblematisch gehalten.

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Planerisches Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 24.1 ist die endgültige Streichung der früheren großflächigen Planungsziele, hier im Plangebiet die Sammel-Stellplatzanlage mit rund 5.500 m² versiegelbarer Fläche. Die Auswirkungen der neu ermöglichten Versiegelung durch Campinganlagen bleibt in diesem Rahmen und ist gemessen an einer derartigen Stellplatzanlage nicht problematisch. Die Auswirkungen sind auf das Plangebiet und

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Alternativen für eine sinnvolle Abrundung und Erweiterung des Campingplatzes bestehen heute nicht, ansonsten müsste z.B. im Norden die Seenstraße überschritten werden. Insofern trägt die Stadt in der Abwägung mit dem Ziel der Platzerweiterung zu Freizeit Zwecken durch die begrenzte Neuversiegelung dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB angemessen Rechnung.

Die Erweiterung der Platzanlage beansprucht eine bis zum Jahr 2010 genutzte Ackerfläche mit jederzeit bearbeitbaren Böden, die mittlere Erträge erwarten lassen. Bewirtschaftung und Ertrag sind allerdings auch teilweise durch Zuschnitt und umgebende Wege mit Baumhecken erschwert und begrenzt gewesen.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁶** zu Grunde zu legen.

Durch den Bebauungsplan werden zusätzliche Nutzungs- und Baumöglichkeiten auf der früheren Ackerfläche ermöglicht. Allerdings wird im südwestlichen Abschnitt des Plangebiets eine im Grundsatz temporäre Nutzung bzw. eine Nutzung mit nur sehr kleinen Wochenendhäusern und Erschließung und im nordöstlichen Abschnitt eine Freiflächennutzung i.W. ohne Versiegelung (mit Ausnahme von Schutzhütten und Kleintiergehege) vorbereitet. Trotz der geringen Versiegelung wird es in den Sommermonaten jedoch zu einer höheren Störungswirkung als bisher auf dem neuen Platzgelände kommen. Durch die Planung könnte es also durch diese **Wirkfaktoren** zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen.

Im Bebauungsplan werden jedoch Minderungsmaßnahmen berücksichtigt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden insgesamt und deutlich weitergehender als im alten Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Außerdem wird der Strukturreichtum mit umfangreichen Anpflanzungen im Vergleich zur Ackernutzung deutlich erhöht. In der Plankarte wird ein Hinweis auf die Zeiten ergänzt, in den Baumfällungen/-schnitte nach LG NRW zulässig sind.

Das Plangebiet selbst stellt heute mit den i.W. zu landwirtschaftlichen Zwecken bzw. zu Spielzwecken genutzten Flächen einen Lebensraum mit untergeordneter Bedeutung für die Tierwelt dar. Demgegenüber sind die vorhandenen Gehölzbestände als Lebensraum für die Tierwelt bedeutsam. Diese werden durch vorliegende Bauleitplanung jedoch nicht berührt. Das Plangebiet wird aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen entwickeln. Zudem werden im Bebauungsplan Minderungsmaßnahmen berücksichtigt. Die vorhandenen

⁶ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Gehölzstrukturen werden insgesamt und deutlich weitgehender als im Ursprungsplan Nr. 24.1 zum Erhalt festgesetzt. Außerdem wird der Strukturreichtum mit umfangreichen Anpflanzungen im Vergleich zur Ackernutzung deutlich erhöht.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) von schützenswerten Amphibien, Fledermäusen und Vögeln etc. auftreten werden, zumal der Bereich durch die umgebenden Gehölzstrukturen deutlich vom weiteren Landschaftsraum abgegrenzt und durch die angrenzenden Freizeitnutzungen vorbelastet ist. Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Änderung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden.

Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Im bisherigen Planverfahren wurden keine ggf. andersartigen Erkenntnisse oder ergänzenden Hinweise durch die Fachbehörden vorgetragen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

5.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans 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, ob die Fläche umgenutzt werden kann und ob die Eingriffe vertretbar gegenüber den BauGB-Schutzgütern sind oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen. Hierzu wird auf die Zielsetzungen und bisherigen Ergebnisse in den Kapiteln 2, 4 und 5 verwiesen.

Die Aufgabe der alten Planfestsetzungen mit Abgrabung, Freizeitflächen und Stellplatzanlage zu Gunsten der Erweiterung des Campingplatzes ist folgerichtig und entspricht der grundlegenden Zielsetzung im Freizeitschwerpunkt Peckeloh. Die Eingriffe durch die Planänderung sind unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen etc. nach heutigem Stand auch vertretbar. Die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Klima etc. erfordern aus Sicht der Stadt auf Grund der Rahmenbedingungen hier keine Aufgabe der Zielsetzung.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen weiter 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 Planungsrechts und Beanspruchung der Flächen können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden.

Die Flächen im Plangebiet sind durch den alten Bebauungsplan Nr. 24.1 als Abgrabungsfläche mit randlichen Freizeitnutzungen sowie mit einer großen Sammelstellplatzanlage für gut 200 Pkw mit neuen Wegetrassen etc. überplant worden. Diese Abgrabungsflächen sind jedoch bereits in der 2. Änderung zu Gunsten der Erweiterung des Campingplatzes Sonnensee zurückgenommen worden. Insofern sind die alten Festsetzungen für die noch nicht geänderten Randbereiche auch heute nicht mehr sinnvoll. Diese Ausgangslage wird in der rechnerischen Eingriffsbewertung aufgegriffen.

Die Bewertung des Eingriffs und die Berechnung der Ausgleichsflächenbilanz erfolgt zunächst mit dem vereinfachten Bewertungsverfahren gemäß "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW".⁷ Anschließend ist eine Bewertung der Ergebnisse im Zuge der Planung vorzunehmen.

Für den Bebauungsplan Nr. 24.1 - 3. Änderung ergibt sich unter den in der Bilanzierung getroffenen Annahmen ein **rechnerisches Ergebnis von + 15.150 Biotopwertpunkten, also ein Überhang im Vergleich zu der bisherigen Rechtslage**. Auch wenn die bis 2010 genutzte Ackerfläche gemäß der heutigen Situation als Intensivgrünland bewertet wird, ergibt sich noch ein Plus von etwa + **6.800 Biotopwertpunkten**, durch den auch ggf. unterschiedliche Bewertungsansätze für einzelne Sachverhalte abgedeckt werden können.

Zusammenfassend ergibt diese rechnerische Bilanz eine im Vergleich zur bisherigen Rechtslage mit großem öffentlichen Stellplatz verminderte rechnerische Eingriffswirkung oder zumindest ein deutlich ausgeglichenes Verhältnis. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Ggf. kann bei kleineren weiteren Eingriffen auf dem Campingplatzgelände Sonnensee eine Verrechnung geprüft und mit der Fachbehörde erörtert werden.

6. Bodenordnung

Die Betreiber des Campingplatzes haben diese Fläche bereits erworben. Maßnahmen zur Bodenordnung sind somit nicht erforderlich.

⁷ Hrsg.: LANUV NRW, Recklinghausen, März 2008

7. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in ha*
Sondergebiet Camping-/Wochenendplatz, davon:	2,23 ha
- S01	0,60 ha
- S02	0,59 ha
- S03	1,04 ha
Öffentliche Straßen-/Wegeflächen, davon:	0,35 ha
- Seenstraße	0,12 ha
- Wirtschaftsweg	0,23 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	2,58 ha*

* 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 Versmold und ihrer Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung zu den Sitzungen des Planungs- und Umweltausschusses vom 12.01.2011 bzw. 30.03.2011 und der Stadtvertretung vom 27.01.2011 bzw. 13.04.2011 (VL-7/2011 und VL-56/2011) 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 08.06.2011 sowie durch anschließende Bereithaltung der Unterlagen im Rathaus. In diesem Rahmen sind jedoch keine Stellungnahmen eingegangen.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 4(1), 2(2) BauGB** erfolgte im Sommer 2011. Abwägungsrelevante Fragestellungen oder Konflikte sind nicht vorgetragen worden. Der Kreis Gütersloh hat jedoch auf die neue Camping- und Wochenendplatzverordnung mit nunmehr möglichen 50 m² Grundfläche für Wochenendhäuser hingewiesen. Der Fachausschuss und die Stadtvertretung Versmold haben im Oktober bzw. Dezember 2011 beschlossen, diese Erweiterung im Vergleich zu den bisher geltenden 40 m² Grundfläche entsprechend aufzunehmen und die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB durchzuführen (siehe VL-136/2011 und Protokoll).

Der **Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24.1, 3. Änderung hat gemäß § 3(2) BauGB** mit den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 11.01.2012 bis zum 13.02.2012 einschließlich öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Ggf. abwägungsrelevante Anregungen und Stellungnahmen sind weder aus der Öffentlichkeit noch von den Fachbehörden vorgetragen worden.

141

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde in den Sitzungen des Planungs- und Umweltausschusses am 28.03.2012 und der Stadtvertretung am 19.04.2012 beraten (VL-29/2012). Die **Stadtvertretung der Stadt Versmold** hat abschließend über die Planungsziele und über die Gesamtabwägung beraten und im Ergebnis den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 24.1, 3. Änderung** gefasst, um die qualitätvolle und verträgliche Erweiterung der bestehenden Platzanlage und die Standortsicherung der Anlage zu ermöglichen.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Planungs- und Umweltausschuss und der Stadtvertretung der Stadt Versmold sowie auf die Protokolle der jeweiligen Sitzungen.

Versmold, im April 2012

Für die Stadt Versmold:
Im Auftrag




Fr.-Wilhelm Möhlmann