

## Bauleitplanung der Stadt Versmold, Stadtteil Peckeloh:

### Begründung zum

### Bebauungsplan Nr. 47 „Nördlich Vechtestraße“\*

#### Gliederung:

1. **Übergeordnete Planungen, Planungsziele und -erfordernis**
2. **Planungsgrundlagen und -verlauf**
  - 2.1 Geltungsbereich und räumliche Situation, sonstige Planungsgrundlagen
  - 2.2 Planungsverlauf und konzeptionelle Abstimmung mit dem B-Plan Nr. 5.1
3. **Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 3.1 Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Freiflächen etc.
  - 3.2 Verkehrserschließung
  - 3.3 Vorbeugender Immissionsschutz - Landwirtschaft und Gewerbe
  - 3.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a LWG
  - 3.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - § 8a BNatSchG
  - 3.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9(4) BauGB
4. **Flächenbilanz**
5. **Hinweis zur Abwägung**

**Anlage 1:** Geruchstechnisches Gutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. 10/96 mit Nachträgen

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

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

---

\* Planungsstand: Entwurf 10/97

## 1. Übergeordnete Planungen, Planungsziele und -erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 47 erfaßt im Peckeloher Erholungsgebiet Heidesee den Campingplatz Wiltmann mit heute ca. 60 Standplätzen für i.w. Ferien- und Wochenendcamper. Dieser Platz wird zwar seit Jahren i.w. in der heutigen Größe und Ausstattung betrieben, ist aber aus verschiedenen Gründen bisher weder planungsrechtlich noch bauordnungsrechtlich abgesichert worden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde daher vom Eigentümer der Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes sowie auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt (kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich).

Der Campingplatz ist Teil einer großräumigen Freizeitnutzung mit Wochenendhausgebieten und Campingplätzen im Südwesten Versmolds, die sich in den letzten Jahrzehnten als Folge der Naßabgrabungen etabliert hat. Dieses überregional bedeutsame Gebiet ist im **Landesentwicklungsplan** und im **Gebietsentwicklungsplan GEP (TA Bielefeld/Gütersloh)** entsprechend als *Freizeit- und Erholungsschwerpunkt* aufgenommen worden:

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

Der überwiegende Bereich war bereits im alten **Flächennutzungsplan** v.a. als *Sonderbaufläche Wochenend- und Naherholungsgebiete* dargestellt worden, für weite Abschnitte bestehen auch Bebauungspläne. Der vorliegende Campingplatz war jedoch jeweils nicht erfaßt worden, gleichwohl grenzt er unmittelbar östlich an die FNP-Darstellung und an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.1 Peckeloh „Erholungsgebiet Heidesee“ an.

In der **13. FNP-Änderung**, die 1996 abgeschlossen worden ist und auf die verwiesen wird, wurde der Bereich daher als *Sondergebiet Campingplatz* und im Norden als *Fläche gem. § 5(2)10 BauGB* für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege dargestellt. Hieraus wird der Bebauungsplan einschließlich konkretisierter Flächen für Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen auf dem südlichen Platzgelände i.S. des § 8(2) BauGB entwickelt.

Die übergeordneten Anforderungen an den Bebauungsplan ergeben sich aus den o.g. landesplanerischen Zielen, hiermit verbindet die Stadt Versmold das Planungserfordernis zum Ausgleich der öffentlichen und privaten Belange. Dieses geschieht vor dem Hintergrund, daß ein erheblicher und künftig eher noch zunehmender Bedarf an Campingplätzen besteht und daß der Platz attraktiv mit hohem Freizeitwert und im Grundsatz bereits landschaftsverträglich betrieben wird. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen können voraussichtlich gewährleistet werden (vgl. auch Camping- und Wochenendplatz-VO). Die konkreten Planungsziele sind insbesondere:

- Planungsrechtliche Erfassung des Bestandes mit einem angemessenen Entwicklungspotential des Platzes, eine räumliche Erweiterung ist jedoch nicht vorgesehen;
- Abstimmung des Platzbetriebes mit nachbarlichen Interessen (Landwirtschaft, Gewerbe).
- Bestandsorientierte Einbindung der Standplatzbereiche in die gut angelegten, platzinternen Grün- und Erholungsflächen sowie
- Einbindung in den Landschaftsraum in enger Abstimmung mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5.1, verbesserte landschaftsgerechte Eingrünung und besondere Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft mit sensiblen Biotopstrukturen.

## 2. Planungsgrundlagen und -verlauf

### 2.1 Geltungsbereich und räumliche Situation, sonstige Planungsgrundlagen

Das Plangebiet liegt ca. 2 km südwestlich der Ortslage Peckeloh und unterhalb der Haupterschließung des Erholungsgebietes *Stränger Straße*. Im Westen/Nordwesten grenzt es unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.1, im Osten an die Vechtestraße, die auch als regionaler Rad- und Wanderweg dient. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 47 umfaßt etwa 3,5 ha. Der bestehende Campingplatz mit (Bade-)Teichanlage und zugehörigen Randbereichen hat ca. 2,5 ha Fläche, naturnahe Landschaftselemente mit Gehölzstrukturen, Brachstreifen und (Obst-)Wiese liegen bei etwa 1 ha.

Die weitere Umgebung des Plangebietes ist im Nordwesten geprägt durch Freizeitnutzungen, Camping- und Wochenendhausgebiete, Baggerseen und Streubebauung. Der Landschaftsraum im Süden und Osten wird bestimmt durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen mit teilweise ausgeräumter Feldflur (v.a. südlich der Vechtestraße bis zur Hessel) und vereinzelt liegende Gehöfte. Im engeren Umfeld ist das naturräumliche Potential mit Wasserflächen, Gräben, Gehölzgruppen etc. dagegen relativ hoch.

Zur Bestandsaufnahme, Bewertung etc. sei auf den **landschaftspflegerischen Fachbeitrag** verwiesen, der als Anlage zur Begründung Bestandteil der Planunterlagen wird und als Grundlage für die sachgerechte Behandlung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in der bauleitplanerischen Abwägung dient.

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

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

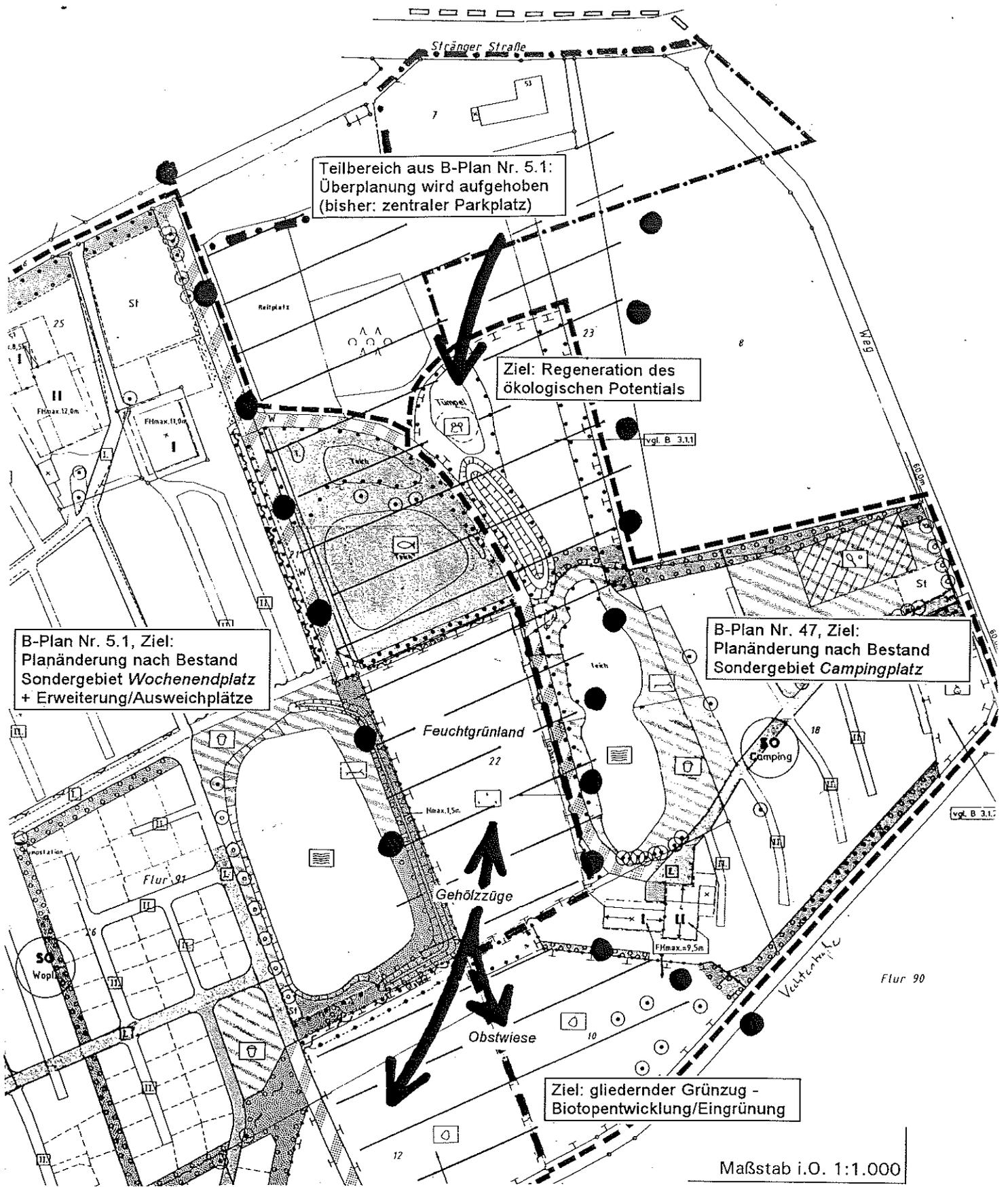
Die grundsätzlichen Anforderungen der **Camping- und Wochenendplatz-VO**, insbes. Brandschutzbelange, werden durch den Bebauungsplan beachtet, so daß die weitere Umsetzung im bauordnungsrechtlichen Verfahren gesichert werden kann (vgl. Beratungsunterlagen).

### 2.2 Planungsverlauf und konzeptionelle Abstimmung mit dem Bebauungsplan Nr. 5.1

Nach der Entscheidung zur Einleitung des bauleitplanerischen Verfahrens wurde die Fläche zunächst zur Klärung grundsätzlicher Fragen in die 13. Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen (s.o.). Die Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung wurde im Vorfeld durchgeführt. Zeitgleich hat die Stadt Versmold die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 eingeleitet, da im angrenzenden Bereich des Camping- und Wochenendplatzes Gravenbrock ebenfalls planungs- und bauordnungsrechtlicher Handlungsbedarf besteht.

Notwendig ist eine sinnvolle Abstimmung beider Planungen und eine angemessene Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gerade im gemeinsamen Grenzbereich und nach Süden zur freien Landschaft hin, hier besteht ein besonderes Planungserfordernis. Aus diesen Gründen wurden Bestandsaufnahme im Fachbeitrag sowie grundlegende konzeptionelle Überlegungen für beide Plangebiete gemeinsam erstellt, die Bauleitplanverfahren werden weitgehend parallel betrieben.

In der folgenden Übersicht sind die B-Pläne Nr. 47 und Nr. 5.1 (1. Änderung) zusammengefaßt, die Geltungsbereiche richten sich nach dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 5.1 (auf den hiermit ebenso verwiesen wird). Die Zwischenzone soll als gliedernder naturnaher Grünzug durch Flächen nach § 9(1)20 BauGB gesichert und aufgewertet werden, Freizeitnutzungen werden weitgehend abgegrenzt.



Montage der Bebauungspläne Nr. 5.1 (1. Änd.) und Nr. 47, hier:  
Planungsziele und gliedernder Grünzug

### 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 47 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachträgliche Legalisierung des Campingplatzes; die rechtsverbindlichen Festsetzungen regeln die weitere städtebauliche Ordnung des Plangebietes und die notwendige Einbindung in den Landschaftsraum gemäß den o.g. Planungszielen.

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

Festgesetzt wird die vorhandene Anlage als **Sondergebiet Campingplatzgebiet gem. § 10 BauNVO**, dieses dient zu Erholungszwecken der Errichtung von maximal 65 Standplätzen - um einen gewissen Spielraum zu wahren (heute ca. 60). *Allgemein zulässig* sind entsprechend den üblichen Anforderungen an vergleichbare kleinere Platzanlagen:

- Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und sonstige bewegliche Unterkünfte;
- Spiel- und Sportflächen für den Bedarf der Platzbewohner;
- Platzverwaltung und Sanitäreinrichtungen innerhalb der abgegrenzten Bereiche; darüber hinaus sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen.

*Ausnahmsweise* können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) Wohnungen für Betriebsinhaber etc. und ein zur Deckung des täglichen Bedarfs dienender Laden oder Kiosk sowie Gemeinschaftsräume zugelassen werden.

Die **Bereiche für zulässige Standplätze** sind durch eindeutige Abgrenzung von platzinternen privaten Freiraumbereichen als Spiel-/Sportflächen, durch Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB sowie durch separate Flächen gem. § 9(1)20 BauGB vorgegeben. Sie entsprechen i.w. dem Bestand, Abweichungen ergeben sich jedoch in den Randlagen mit ungenügender oder ganz fehlender Eingrünung zur Feldflur, hier sind Standplätze zurückzunehmen.

Die **Mindestgröße der Standplätze** mit 70 m<sup>2</sup> ist durch die *Camping- und Wochenendplatz-Verordnung* bereits vorgegeben, soweit Pkw auf dem Standplatz abgestellt werden sollen.

Die **genaue Lage** der einzelnen Standplätze wird im B-Plan nicht eingetragen; Gründe sind der unterschiedlich entwickelte Bestand und notwendige Verschiebungen in Randlage oder aufgrund bauordnungsrechtlicher Anforderungen, die in der bestehenden Anlage nur flexibel im Einzelfall nach der o.g. Verordnung zu lösen sind und durch zu starre Vorgaben im B-Plan eher behindert werden würden (planerische Zurückhaltung).

Die Bereiche für **Verwaltung, Sanitäreinrichtungen** etc. werden eindeutig abgegrenzt und durch **Baugrenzen** als überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO bestimmt.

Hierbei handelt es sich i.w. um bestehende Hofgebäude, die den Bedürfnissen angepaßt werden können. Aufgrund der Randlage und der besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild werden Zahl der **Vollgeschosse und Gebäudehöhe** bestandsorientiert begrenzt.

Die platzinternen **Spiel- und Sportflächen** werden als Spiel-, Bolz- und Tennisplatz sowie als Liegewiese genutzt und machen zusammen mit dem Badeteich den Reiz und relativ hohen Freizeitwert der Anlage gerade auch für Familien mit Kindern aus. Gerade diese Qualitäten sollen zusammen mit der verbesserten Einbindung in die Landschaft gesichert und entwickelt werden, hieraus ergibt sich die klare Abgrenzung der Standplätze.

#### 3.2 Verkehrserschließung

Die **äußere Erschließung** der Anlage ist gesichert über *Vechtestraße* und *Stränger Straße* (Haupterschließung für den südlichen Freizeitbereich) und deren gute Anbindung an die Ortslage Peckeloh bzw. an das überörtliche Straßennetz mit der B 476.

Für erholungsgerechten **Fuß- und Radverkehr**, z.B. nach Peckeloh, stehen die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Wegenetze zur Verfügung. Die Vechtestraße ist zudem Teil eines überörtlichen Rad- und Wanderwegenetzes.

Die **innere Erschließung** wird über den zentralen Hauptweg zur ehemaligen Hofstelle und durch hiervon ausgehende Stichwege II. Ordnung, für die eine besondere Befestigung nicht notwendig ist, vorgenommen. Die im Plan eingetragenen Wege entsprechen i.w. dem Bestand. Im Westen geht der Hauptweg über in einen privaten Wirtschaftsweg, der auch künftig nicht für motorisierten Freizeitverkehr vorgesehen ist.

**Zusätzliche Stellplätze** werden auf einer Sammelanlage am Eingang des Campingplatzes (im Osten) vorgesehen. Weitere größere Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

### 3.3 Vorbeugender Immissionsschutz - Landwirtschaft und Gewerbe

Im landwirtschaftlich genutzten Umfeld sind **potentielle Immissionskonflikte** mit diesen Nutzungen zu berücksichtigen. Probleme mit der Landwirtschaft wurden im Rahmen der FNP-Änderung von der Landwirtschaftskammer und vom betroffenen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb (Tierhaltung) nördlich des Plangebietes vorgebracht, das Staatliche Umweltamt wies außerdem auch auf eine Fleisch- und Wurstwarenfabrik im Norden hin. Zwischen Außengrenze Campingplatzgelände und Hoflage besteht ein Abstand von knapp 150 m, vorgelagert sind hier Tennisplatz und Freiflächen. Die Lage des Hofes im Norden entgegen der Hauptwindrichtung wirkt sich konfliktmindernd aus.

Die Stadt Versmold hat im Vorfeld ein Gutachten zu Geruchseinwirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb und die Firma erstellen lassen (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Hannover 5/96, Nachträge 1/97, 9/97 - siehe dort). In Abstimmung mit dem Landwirt wurde eine mögliche Betriebserweiterung durch einen Stallneubau (ca. 400 Mastschweineplätze) eingerechnet, die Eingangsdaten der Firma wurden vom Gutachten ebenfalls konservativ gewählt, d.h. mit entsprechendem Spielraum zugunsten des Betriebes.

Im Ergebnis werden die nach der Geruchsimmisionsrichtlinie GIRL NW aus Januar 1995 zulässigen Werte für Wohn- und Mischgebiete an der Nordgrenze geringfügig überschritten und ansonsten eingehalten bzw. unterschritten. Nach Abstimmung der Ergebnisse mit den o.g. Fachbehörden wird die Planung aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes als ohne weiteres vertretbar eingestuft.

Hinzuweisen ist auf einen Beschluß des VGH Baden-Württemberg vom 22.02.1989 (zitiert in Fickert/Fieseler, BauNVO, 8.A., S. 705); danach reicht hinsichtlich Geruchsimmisionen aus Schweinehaltung auf einer Hofstelle im Außenbereich gegenüber einem Campingplatz der halbe Abstand aus, der nach VDI-Richtlinie 3471 für Wohnnutzung in Wohn- und Mischgebieten erforderlich ist. Dieses gilt für Wohnbebauung in Dorfgebieten, den -zeitweisen- Nutzern eines Campingplatzes in landwirtschaftlich geprägter Umgebung steht danach kein höherer Schutz zu. Verwiesen sei auch auf S. 6 des TÜV-Nachtrages 1/97. Zu bedenken ist zudem, daß im weiteren Umfeld vorhandene legale Wohn- und Freizeitnutzungen von den Betrieben ohnehin beachtet werden müssen.

In diesem Sinne ist die vorgesehene Planung im Rahmen des Ausgleichs berechtigter Interessen und der gegenseitigen Rücksichtnahme vertretbar, im B-Plan wird ergänzend auf die Geruchsvorbelastung hingewiesen. Bezug genommen wird auf die umfangreichen Beratungsunterlagen der Stadtvertretung Versmold zu dieser Fragestellung.

### 3.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a Landeswassergesetz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes ist im Rahmen des Bestandes vorhanden. Bisher werden anfallende **Abwässer** von Stellplätzen, WC- und Waschanlagen in einer geschlossenen Grube gesammelt und nach Bedarf zur Kläranlage abgefahren. Künftig ist - bei absehbarer Legalisierung des Platzes - Abwasser per Druckrohrleitung der örtlichen Kanalisation zuzuführen.

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Sand- und Plaggenesch-Böden mit i.w. hoher Wasserdurchlässigkeit, Grundwasserstände schwanken zwischen 4-8 dm unter Flur (Bodenkarte 1:50.000), dürften hier jedoch aufgrund des Teiches relativ konstant und tiefer liegen.

Dieses sind gute Voraussetzungen für eine **Versickerung** anfallenden Regenwassers auf dem Platzgelände i.S.d. **§ 51a(3) Landeswassergesetz**. Denkbar sind v.a. Flächen- und Muldenversickerung, die erforderlichen Anlagen müssen den jeweiligen Regeln der Technik entsprechen. Da der Platz während des Sommerhalbjahres genutzt wird und Versiegelungen im eigentlichen Sinne auf den Standplätzen kaum stattfinden, kann eine Versickerung bereits weitgehend auf der Fläche selber erfolgen. Regenwasser kann ansonsten auch in Richtung Teichanlage und Gräben versickern bzw. spätestens dort zurückgehalten werden.

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

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

### 3.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - § 8a BNatSchG

Der bestehende Campingplatz wird intensiv genutzt, die Einbindung in das sensible Umfeld ist aus o.g. planungsrechtlichen, städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen zwingend erforderlich. Zu berücksichtigen sind die angrenzenden landschaftsprägenden Gräben, Tümpel und Gehölzbestände, die allerdings durch bislang ungeordnete Freizeitnutzung in ihrer ökologischen Qualität z.T. beeinträchtigt sind.

Nach § 1 BauGB und § 8a BNatSchG hat der Bebauungsplan die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz - in die Abwägung einzustellen und abschließend zu behandeln. Dieses wird auf Grundlage des **landschaftspflegerischen Fachbeitrages** geleistet (als Anlage Bestandteil der Planunterlagen). Nachträglich legalisiert werden sollen **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor, die durch Erschließung und Bauvorhaben bereits erfolgt sind:

#### a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Campingplatz wurde i.w. auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen errichtet. Im Fachbeitrag wurde mit Hilfe alter Grundkarten und Vegetationskartierungen im Plangebiet und in der näheren Umgebung eine Bewertung des Eingriffs vorgenommen.

#### b) Eingriffsvermeidung/Flächenbeanspruchung

Der Bedarf an Freizeiteinrichtungen ist eindeutig gegeben, der Campingplatz wird im Grundsatz attraktiv und tlw. landschaftsverträglich betrieben. Die Planung bietet hinsichtlich Eingrünung, Nachbarschaft, Naturschutz etc. Möglichkeiten zum Ausgleich der Belange. Die Planung zur Legalisierung und der Erhalt der Anlage wird deshalb für sinnvoll gehalten.

#### c) Grünordnung und Eingriffsminimierung, landschaftspflegerische Erfordernisse

Die grünordnerische Situation auf dem Platzgelände wird aus Sicht der Freizeitnutzung insgesamt positiv bewertet, hier wird i.w. Bestandsüberplanung betrieben. Die Anlage wird teilweise durch Hecken etc. umgeben, zur Verbesserung der landschaftsgerechten Eingrünung des Platzes sind diese durch standortheimische Gehölze zu ergänzen. Tümpel, Ufervegetation des Badeteiches, standortgerechte Gehölzbestände sowie Baumzeilen bzw. Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Die aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wichtigen größeren Bereiche, die aus übergeordneten Gründen zu erhalten und zu entwickeln sind, werden hiervon abgegrenzt:

- nördliche Teilfläche (naturnahe Gehölzzüge, Hecken, Feuchtbereiche, Wiese/Brache): diese wurde bereits im FNP als Fläche gem. § 5(2)10 BauGB aufgenommen, siehe dort (Forderung der Bezirksregierung). Ziel sind hier Erhalt und Regeneration des ökologischen Potentials, eine ausufernde Freizeitnutzung muß hier unterbleiben.
- Wiese südlich der Hofstelle (Pferdekoppel mit einzelnen Obstbäumen): diese besitzt aufgrund ihrer Lage an der Vechtestraße eine besondere Bedeutung für die südliche landschaftsgerechte Einbindung; Ziel ist eine Obstwiese in Anlehnung an die bäuerliche Prägung durch die Hofstelle. Dieses wird auch als ideale Kompensationsmaßnahme zusammen mit dem angrenzenden B-Plan Nr. 5.1 (1. Änderung) angesehen.

#### **d) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zusätzlicher Kompensationsflächenbedarf**

Die vorgestellten Maßnahmen sind aus den o.g. Gründen geboten, gesetzliche Anforderungen sind zu erfüllen - zunächst unabhängig von der Frage der ausreichenden Kompensation. Sie dienen darüber hinaus aber auch dem nachträglichen Ausgleich/Ersatz für die zu legalisierenden Eingriffe i.S. des § 8a BNatSchG.

Der Fachbeitrag ermittelt fachgutachterlich den rechnerischen Kompensationsbedarf für die Campingplatzanlage, der mit den vorgesehenen Flächen und Maßnahmen ausreichend gedeckt werden kann, weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**e) Hinweis:** Der Bereich liegt im Landschaftsschutzgebiet, die Entlassung wurde beantragt.

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

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

Die regionaltypische **Dachgestaltung** der Hofstelle ist sowohl in der unmittelbaren Nachbarschaft im Plangebiet als auch in der Fernwirkung (Vechtestraße) von erheblicher Bedeutung, die Vorgaben orientieren sich am Erhalt des bäuerlich geprägten Bestandes.

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

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

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

**4. Flächenbilanz**

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*:	
	rechtl. Bestand	Planung
<b>Standplätze</b>	----	<b>0,75</b>
<b>Verkehrsfläche (insg.)</b>	<b>0,19</b>	<b>0,14</b>
- Wirtschaftsweg	0,09	----
- Wege I. Ordnung (Zufahrt)	0,10	----
- Wege II. Ordnung	----	0,11
- Stellplätze (Sammelanlage)	----	0,03
<b>Hofstelle incl. Gebäude</b>	<b>0,20</b>	----
<b>Grünflächen</b>	<b>0,55</b>	<b>0,50</b>
- Teich incl. Randflächen	0,47	----
- Spiel- und Sportflächen	----	0,38
- Abpflanzungen im Platzbereich	0,08	0,12
<b>Flächen gem. § 9(1)20 BauGB</b>	----	<b>1,17</b>
<b>Summe</b>	<b>0,94</b>	<b>2,55</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet Nr. 47</b>	<b>3,50 ha</b>	

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

**5. Hinweis zur Abwägung:**

Zur Abwägung sei auf die umfangreichen Beratungs- und Beschlußunterlagen der Stadtvertretung Vermold und des Planungs- und Bauausschusses ergänzend verwiesen.

Vermold, den 11.09.1998

**Für die Stadtvertretung Vermold**

.....  
*Geothamp*  
 .....  
**Bürgermeister**

.....  
*[Signature]*  
 .....  
**Ratsmitglied**

Hat vorgelegen  
 Vermold, den 11.09.98  
 Bezirksregierung  
 A  
*[Signature]*  
