



# **STADT VERSMOLD**

## **Begründung mit Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Nördlich Vechtestraße“**

**Mai 2018**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Stadtplaner, Architektin PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Bauleitplanung der Stadt Vermold,**

### **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Nördlich Vechtestraße“**

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

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
  - 2.1 Bebauungsplan Nr. 47 und rechtskräftige Änderungen
  - 2.2 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets
  - 2.3 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt
- 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 Bebauungsplans Nr. 47**
  - 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen der 3. Änderung gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO
  - 4.2 Belange des Verkehrs
  - 4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
  - 4.5 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** Eingriffsbewertung/-bilanzierung
- A.2** Gewässerkontrolle in Vermold, Teilbereich Bebauungsplan Nr. 47, „Nördliche Vechtestraße“, Artenschutzrechtliche Stellungnahme; Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung, Dipl.-Biol. Martin Starrach, Herford, April 2015

---

<sup>1</sup> Gliederung Stand: Satzung März 2010

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

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 mit einer Größe von ca. 1,1 ha liegt ca. 2 km südwestlich der Ortslage Peckeloh und innerhalb des Campingplatzgebiets „Heidekamp“ südöstlich des Heidesees.

Der südliche Teilbereich mit einer Größe von ca. 0,58 ha wird bisher durch den **Bebauungsplan Nr. 47** überplant, der seit 1999 rechtskräftig ist (s. Kapitel 2.1). Aufgrund der zum Entwurf erfolgten Festlegung einer Ersatz-Ausgleichsfläche wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 entsprechend in nördliche Richtung um ca. 0,51 ha erweitert.

## 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

### 2.1 Bebauungsplan Nr. 47 und rechtskräftige Änderungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 mit einer Größe von etwa 3,5 ha erfasst im Peckeloher Erholungsgebiet Heidensee den Campingplatz „Heidekamp“ mit ca. 55 Standplätzen für i. W. Ferien- und Wochenendcamper.

Die konkreten Planungsziele waren insbesondere:

- Planungsrechtliche Erfassung des Bestands mit einem angemessenen Entwicklungspotenzial des Platzes, eine räumliche Erweiterung wurde jedoch nicht vorgesehen,
- Abstimmung des Platzbetriebs 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.

Der Bebauungsplan Nr. 47 wurde 1999 als Satzung beschlossen. 2000 und 2010 erfolgten zwei Änderungen, die auch Rechtskraft erlangten. Auf die entsprechenden Planunterlagen wird ausdrücklich Bezug genommen.

### 2.2 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets

Der **Änderungsbereich** liegt nördlich angrenzend an einen vorhandenen Badensee der Campinganlage Heidekamp. Die Fläche ist nicht bebaut, aber bereits durch einzelne mobile Unterkünfte überstellt (einzelne Wohnwagen im südöstlichen Randbereich, sechs Campingfässer/-pods und ein Holztipi entlang des westlichen und südlichen Teichufers), die über einen geschotterten Weg erschlossen werden, der auch der Unterhaltung des Gewässers dient. Prägend sind im östlichen und westlichen Randbereich darüber hinaus dichte Baum-/Gehölzbestände sowie im westlichen Teilbereich ein teichartiges Gewässer. Die übrigen Flächen stellen Rasenflächen dar, im Westen wird ein bestehender Wirtschaftsweg einbezogen.



Campingpods und Tipi südlich der Teichanlage



Campingtonnen am östlichen Teichufer

**Umgeben** wird der Änderungsbereich im Nordosten durch ein Wohnhaus im Außenbereich, im Nordwesten durch flächige Baum- bzw. Strauchpflanzungen sowie waldartige Gehölzflächen, im Westen durch zwei Fischteiche, im Süden durch einen Badesee und im Osten durch Ackernutzungen. Mit Ausnahme der Ackernutzungen sind die Bereiche Teil der Campingplatzanlagen im Erholungsgebiet Heidesee/Heidekamp. Auch das weitere **Umfeld** ist geprägt durch vergleichbare 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 im Osten südlich der Stränger Straße) sowie vereinzelt liegenden Hofanlagen. Im engeren Umfeld ist das naturräumliche Potenzial mit Wasserflächen, Gräben, Gehölzgruppen etc. dagegen relativ hoch.

### 2.3 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt

Der bestehende Campingplatz wird intensiv genutzt. Der Bedarf an derartigen Freizeiteinrichtungen ist weiterhin gegeben. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage von Kurzzeitcamping aus dem In- und Ausland beabsichtigt der Betreiber des Campingplatzes, im Änderungsbereich künftig weitere Standplätze für Camper einzurichten. Die Nutzung solcher Stellplätze erfolgt mit Wohnwagen, Caravans (Wohnmobilen) oder durch sonstige mobile Unterkünfte. Darüber hinaus sollen sechs sog. „Holzcampingfässer“ bzw. „Camping-Pods“ für Kurzzeitcamper aufgestellt werden und ein ergänzendes Angebot für gehobenes Camping mit sog. „Zeltlodges“ geschaffen werden. Als Standorte hierfür sollen die im Änderungsbereich derzeit vor allem als Rasenfläche vorliegenden Teilbereiche genutzt werden.

Im Ursprungsplan sind für den von der vorliegenden Änderung betroffenen Teilbereich mit Ausnahme des Wirtschaftswegs „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Überlagernd sind zudem Erhalt und Anpflanzung geschlossener Pflanzungen standortheimischer Gehölze gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB vorgesehen, die vor allem im östlichen Randbereich den heute vorliegenden Gehölzbereichen entsprechen. Im Nordwesten ist ein Tümpel Teil der Flächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB. Der westlich angrenzende Wirtschaftsweg ist als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt.

Da die Fläche im Gesamtzusammenhang bereits bestehender Campingnutzungen liegt, ist sie aus städtebaulicher Sicht gut für die nunmehr angestrebte teilweise Nutzung für weitere Campingplätze geeignet. Die Erschließung ist über den o. g. Wirtschaftsweg gesichert. Da der betroffene Teilbereich jedoch als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzt ist, hier wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Stadt Vermold unterstützt dieses Planungsziel. Die Stadtvertretung der Stadt Vermold hat deshalb in ihrer Sitzung am 21. Mai 2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Nördlich Vechtestraße“ im Bereich nördlich des Badesees beschlossen (VL-43/2015). Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um bezogen auf den Änderungsbereich unter Wahrung der Umweltbelange die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage von Touristikstandplätzen sowie sog. „Holzcampingfässern“ u. ä. Unterkünften zu schaffen.

Durch die vorliegende Planung ergeben sich folgende **Änderungspunkte**:

- Reduzierung der Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB auf die bestehende Teichanlage einschließlich der Uferrandbereiche innerhalb der erweiterten SO-Fläche (ursprünglicher Geltungsbereich des Ursprungsplans)
- Reduzierung der Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB innerhalb der erweiterten SO-Fläche
- Zulässigkeit von Touristikstandplätzen und sogenannten „Holzcampingfässern“ u. Ä. gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO als unselbständige Erweiterung des Angebots für Camper
- Verortung der Aufstellmöglichkeiten für „nicht bewegliche“ Unterkünfte (Zeltlodges/Blockhäuser) durch Festsetzung einer überbaubaren Fläche sowie
- Erweiterung des Geltungsbereichs für Ersatz-Ausgleichsmaßnahme (Obstwiese).

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 überlagern im südlichen Änderungsgebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 wieder auf und erlangen erneut Gültigkeit.

Während des Planverfahrens wurde das BauGB umfassend novelliert. Gemäß den **Überleitungsvorschriften** nach § 245c BauGB kann das vorliegende Bebauungsplanverfahren aber nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt werden, da das Verfahren bereits im Mai 2015 förmlich eingeleitet wurde, der Aufstellungsbeschluss im April 2016 öffentlich bekannt gemacht und die frühzeitige Beteiligung nach § 4(1) BauGB im Mai/Juni 2016 durchgeführt wurde.

Aufgrund der durch die Planung berührten Belange des Umweltschutzes führt die Stadt das **Änderungsverfahren im Vollverfahren** durch.

Die grundsätzlichen Anforderungen der **Camping- und Wochenendplatz-VO**, insbesondere Brandschutzbelange, werden durch die Änderung des Bebauungsplans beachtet, sodass die weitere Umsetzung im bauordnungsrechtlichen Verfahren gesichert werden kann.

### 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

#### 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das überregional bedeutsame Gebiet einer großräumigen Freizeit- und Erholungsnutzung ist im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld insgesamt als *Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen, hier: Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen* aufgenommen worden. Die kleinflächige Änderung berührt aus Sicht der Stadt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**.

In der **13. FNP-Änderung**, die 1996 abgeschlossen worden ist und auf die verwiesen wird, wurde das Plangebiet als *Fläche gemäß § 5(2) Nr. 10 BauGB* für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im direkten Anschluss an ein Sondergebiet Campingplatz dargestellt. Im Norden und Westen schließt eine Sonderbaufläche Wochenend- und Naherholungsgebiet an. Die randliche Erweiterung des Campingplatzes und die Verschiebung der Pflanz-/Naturschutzmaßnahmen im begrenzten Maße nach Norden sind im Grundsatz aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fachbehörden haben im Verfahren bislang keine anderslautende Einschätzung mitgeteilt.

#### 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

##### a) Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzlich **geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW<sup>2</sup> geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebiets (LSG)**, das LSG Gütersloh dehnt sich nördlich und östlich des Geltungsbereichs aus. **Naturschutzgebiete (NSG)** und **Natura 2000-Gebiete** sind im Umfeld nicht vorhanden.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs liegen als Rasenfläche und als Kleingewässer vor, darüber hinaus sind Teilflächen mit Bäumen und Gehölzen bestanden. Die Teichanlage ist bereits in den letzten Jahren ökologisch aufgewertet worden, weitere Veränderungen sind hier nicht vorgesehen. Es wird erwartet, dass durch die Planung Bandbreite und Bestand der örtlich vorhandenen Biotope nicht erheblich verändert werden.

##### b) Belange des Gewässerschutzes

Das Gebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. **Fließgewässer** sind nicht betroffen. Nutzungs- und Strukturveränderungen des von der Planung betroffenen kleinen **Teichs** werden durch Regelungen im Rahmen des § 9(1) Nr. 20 BauGB ausgeschlossen (s. Kapitel 4.5).

---

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

### 3.3 Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind 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 i. W. **Sandböden als Podsol-Gley und Gley** an. Diese Böden sind in der sandigen Deckschicht durch eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine hohe Wasserdurchlässigkeit sowie im sandig-lehmigen Untergrund durch eine mittlere Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Der Grundwassereinfluss reicht meist bis in den Oberboden. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**<sup>4</sup> treffen auf die Böden im Plangebiet nicht zu.

Durch die Änderungsplanung wird keine relevante zusätzliche **Versiegelung** erwartet. Gleichwohl kann auf den zukünftigen Aufstellflächen selbst auch unter Annahme wechselnder Nutzer bzw. der Vorgabe mobiler Freizeitunterkünfte im ganz überwiegenden Bereich des Sondergebiets ein annähernd versiegelungsgleicher Eingriff nicht ausgeschlossen werden. Aufstelldichte und GRZ sowie Flächen für dauerhafte „Zeltlodges“ u. Ä. sind daher deutlich beschränkt worden (s. Kapitel 4.1). Zudem ist der Änderungsbereich Teil einer seit vielen Jahren für Freizeit Zwecke genutzten Campinganlage, so dass bestehende Infrastrukturen (Erschließungsstraßen, Stellplatzflächen etc.) im Sinne der Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahme mitgenutzt werden können. Ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen sowie als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung ist somit allenfalls lokal und damit geringfügig zu erwarten. Die Auswirkungen werden im Verhältnis zur Ausgangslage insgesamt als überschaubar, auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt sowie im zugelassenen Umfang als städtebaulich vertretbar bewertet.

### 3.4 Altlasten und Kampfmittel

**Altlasten** bzw. **Altlastenstandorte** sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Erst weiter im Nordwesten befindet sich die Altablagerung 3914 M 8, nach Aussage der Fachbehörde gehen von der Altablagerung aber keine Gefährdungen für die im Umfeld bereits vorhandenen Campingplatzgebiete und Seen aus. Treten aber z. B. bei Erdarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung, unverzüglich die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) zu informieren.

**Kampfmittel** sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

---

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt: 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

### 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Boden- und Baudenkmale** sind im Geltungsbereich der Änderung und 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. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden (§§ 15, 16 DSchG).

## 4. Inhalte und Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47

### 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen der 3. Änderung gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst im südlichen Teilbereich die Neuordnung der Fläche nördlich des Badesees als eine nicht selbständige Erweiterung des **Sondergebiets *Campingplatzgebiet* (SO<sub>Camping</sub>)** gemäß § 10 BauNVO. Dieses Gebiet dient nach seiner Zweckbestimmung überwiegend der Errichtung von Standplätzen für mobile Freizeitunterkünfte. Hierbei handelt es sich um Zelte, Caravane (Wohnwagen), Wohnmobile, sogenannte „Holzcampingfässer“, „Camping Pods“ und vergleichsweise bewegliche 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). Die Standplätze müssen zur Begrenzung der Dichte jeweils mindestens 100 m<sup>2</sup> groß sein. Um auch der Nachfrage nach Angeboten des gehobenen Campings gerecht zu werden, wird in einem Teilbereich im Südosten durch Baugrenzen ein Bereich bestimmt, in dem ortsfeste Anlagen wie „Zeltlodges“ (Innen- und Außenzelt mit Holz- und Terrassenböden, Sanitärzelle und Möblierung) zulässig sind. Darüber hinaus zulässig sind auch erforderliche Ver- und Entsorgungsanlagen inklusive Sanitärhäuschen für einzelne oder mehrere Standplätze sowie zugehörige Erschließungswege, Kfz-Stellplätze und sonstige Nebenanlagen.

Dem Campingplatzgebiet Heidekamp dienende Neben- und Versorgungsanlagen sowie Erholungsflächen (Liegewiese und Spielflächen) können ausnahmsweise zugelassen werden, um hierdurch ggf. das Angebot der Anlage zu verbessern, sofern dies insbesondere den Belangen der Umwelt nicht entgegensteht.

Dem Erhalt der natürlichen Umgebung dient u. a. die Festsetzung einer mit 0,1 niedrigen Grundflächenzahl, die lediglich zu 50 % für Nebenanlagen, Stellplatz etc. überschritten werden darf sowie die Beschränkung möglicher Standorte für ortsfeste Unterkünfte. Ergänzend wird eine zulässige Gesamthöhe von Anlagen auf 3,0 m über dem gewachsenen Gelände, gemessen unter der jeweiligen Anlage, festgesetzt. In Ausnahmefällen kann die festgesetzte Anlagenhöhe ggf. bis zu 5,5 m zugelassen werden, so dass auch Sonderformen von Zelten (z. B. „mobile Holztipis“) aufgestellt werden können. Der obere Bezugspunkt ist auf die höchstgelegene Oberkante des Dachs zu beziehen.

Sofern erforderlich oder gewünscht, kann eine Aufteilung der Standplätze im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgen.

Für unbebaute Flächen und Abfallbehälter sowie zur Artenwahl sind Festsetzungen getroffen, um dadurch eine Einbindung in die natürlich geprägte Umgebung zu verbessern und parallel einen hohen Erholungswert zu begünstigen.

Die Begründung der nicht geänderten Festsetzungen ergibt sich aus dem Ursprungsplan sowie den zwei erfolgten Änderungen und wird hier nicht nochmals ausgeführt. Auf die Originalunterlagen des Bebauungsplans Nr. 47 „Nördlich Vechtestraße“ und seine beiden rechtskräftigen Änderungen wird diesbezüglich verwiesen.

#### 4.2 Belange des Verkehrs

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

Die **innere Erschließung** erfolgt über den zentralen Hauptweg zur ehemaligen Hofstelle. Hiervon ausgehend in nördliche Richtung verläuft westlich des Badesees ein als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzter Wirtschaftsweg. Dieser führt ebenfalls westlich am Änderungsbereich vorbei. Zum Schutz der Pflanzmaßnahmen und des Gewässers wird die Zufahrt zu den neuen Standflächen auf einen engen, einspurigen Bereich an der Südwestecke beschränkt.

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

#### 4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

**Ausgehend vom landwirtschaftlich genutzten Umfeld** sind potenzielle Immissionskonflikte mit diesen Nutzungen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 sowie der 1. und 3. Änderung des benachbarten Bebauungsplans Nr. 5.1 „Erholungsgebiet Heidensee“ wurden mögliche Konflikte durch Geruchseinwirkungen von einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb mit Tierhaltung an der Stränger Straße und von einer Fleisch- und Wurstwarenfabrik nordöstlich des Plangebiets untersucht (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e. V., Hannover 5/96, Nachträge 1/97, 9/97 sowie Akus GmbH, Bielefeld 03/2009 - siehe dort). Nach Abstimmung der Ergebnisse mit den Fachbehörden wurden die Planungen zum damaligen Zeitpunkt aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes jeweils als vertretbar eingestuft.

Zwischen der Außengrenze des Campingplatzgeländes und der o. g. Hoflage besteht ein Abstand von knapp 150 m, zum fleischverarbeitenden Betrieb von gut 330 m. Die Lage des Hofes im Norden entgegen der Hauptwindrichtung wirkt sich bereits konfliktmindernd aus. Zudem liegt zwischen den genannten Emittenten und der Campinganlage ein Wohngebäude im Außenbereich, an dem unabhängig von der vorlie-

genden Platzerweiterung keine erheblichen Belästigungen auftreten dürfen<sup>5</sup>. Die damaligen Untersuchungen haben jeweils ergeben, dass die höchsten Geruchsbelastungen im Bereich der Verwaltung und des Parkplatzes im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 5.1 sowie an der Nordgrenze des Bebauungsplans Nr. 47 auftreten, hier jedoch Größenordnungen erreicht werden, wie sie bspw. von der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) für Wohnnutzungen am Rand eines Dorfgebiets für zulässig erachtet werden. Im Ergebnis waren die vorhandenen Betriebe durch die bestehende Campingplatznutzung nicht eingeschränkt, da dieser keinen höheren Schutzanspruch als die vorhandene Wohnbebauung besitzt.

Die vorliegende Erweiterungsplanung liegt räumlich in dem o. g. stärker vorbelasteten Bereich, rückt aber nur unwesentlich näher an die bestehenden Betriebe heran. Die Campingplatznutzung ist somit auch künftig weiter von diesen entfernt als das o. g. zwischenliegende Wohnhaus im Außenbereich, das für die betroffenen Betriebe als maßgeblicher Immissionsort mit vergleichbarem Schutzstatus zu berücksichtigen ist. In diesem Sinne wird die vorgesehene Änderungsplanung mit bisheriger Kenntnis als vertretbar bewertet.

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.

**Ausgehend vom Änderungsbereich auf das Umfeld und innerhalb des Änderungsbereichs** sind aufgrund der geplanten Nutzungen keine relevanten Beeinträchtigungen erkennbar.

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

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

Die **Energieversorgung** des Plangebiets ist im Rahmen des Bestands vorhanden.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Stellplätze für Camper sind durch mindestens 5 m breite Brandschutzstreifen in einzelne Abschnitte zu unterteilen. In einem Abschnitt dürfen sich nicht mehr als 20 Stand-/Aufstellplätze 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

---

<sup>5</sup> s. auch Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 22.02.1989 (zitiert in Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. A., S. 879); danach reicht hinsichtlich der 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.

die Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO 2011) sowie auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets ist über das öffentliche Netz gesichert.

#### **b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung**

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

Nach Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Der Umgang mit dem unverschmutzten Niederschlagswasser ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 geprüft worden. Für die Grundstücke im Änderungsbereich wurde seinerzeit die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf dem Platzgelände festgesetzt. Dieses wird entsprechend übernommen. Sofern nicht als Brauchwasser genutzt, ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser vor Ort über Mulden zu versickern oder in Gräben und Teiche/Gewässer einzuleiten. Vor Abgabe an einen Vorfluter ist es auf den natürlichen Landabfluss zu drosseln. Insgesamt wird so der naturnahen Umgebung Rechnung getragen.

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

#### **a) 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 Planänderungen zunächst, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele bestehen. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechts und Beanspruchung der Fläche können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen ausgelöst werden, ggf. sind Maßnahmen zum Ausgleich geboten.

Die Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die zukünftige Zulässigkeit von Touristikstandplätzen auf einem Teilbereich der heutigen Rasen- bzw. Grünflächen, die im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 47 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie entsprechende Maßnahmen“ gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzt sind. Die im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichmaßnahmen sind bislang nicht vollumfänglich umgesetzt worden. Das Erreichen des verfolgten Ziels der Regeneration des ökologischen Potenzials durch Erhalt und Ergänzung strukturreicher Gehölzgruppen, Nutzungsextensivierung und Gewässerwiederherstellung erscheint hier fraglich, die zumindest planerisch vorbereitete hochwertige ökologische Situation ist bei der Bewertung des Eingriffs jedoch zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung von Aufstellplätzen für Camper und das Aufstellen von „Holzcampingfässern“ u. ä. Unterkünften im festgesetzten Rahmen bleibt die unversiegelte Rasenfläche in größerem Umfang erhalten (s. auch Kapitel 3.3). Im Ursprungsplan in Randbereichen zum Erhalt festgesetzte Gehölze werden vorrangig im südlichen Teil zugunsten der Standplätze entsprechend der bestehenden Situation zurückgenommen. Die verbliebenen **Gehölzstrukturen in den Randbereichen** werden im Bebauungsplan (weiterhin) zum **Erhalt gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB** festgesetzt. Der frühere Tümpel wurde in den letzten Jahren bereits als größere Teichanlage hergestellt, hier haben sich im nördlichen und südlichen Randbereich Röhrichte aus Rohrkolben entwickelt. Die im Rahmen der faunistischen Untersuchung im Gewässer nachgewiesenen Libellenlarven und Muscheln weisen auf eine gute Gewässerqualität hin (s. Anlage A.2). **Zum Erhalt und Schutz dieser ökologisch wertvolleren Strukturen im Bereich der Teichanlage wird gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB eine entsprechende Festsetzung getroffen.**

Der durch die Änderungen erforderlich werdende Ausgleichsbedarf ist im Planverfahren mit der Fachbehörde abgestimmt worden. Mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten stellt im Ergebnis neben dem Erhalt noch vorhandener Gehölzstrukturen sowie dem Erhalt der bereits umgestalteten Teichanlage die Neuentwicklung einer entsprechenden Ersatzfläche für die im Ursprungsplan bislang geregelte Kompensationsmaßnahme im vorliegenden Fall die bessere Lösung dar. Der Ausgleich wird unmittelbar nördlich angrenzend an den SO-Bereich auf bisherigen Rasenflächen als **extensive, strukturreiche Obstbaumwiese** vorgesehen. Zur planerischen Absicherung wurde der Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung daher zum Entwurf entsprechend erweitert (s. auch Kapitel 1) und hier als **Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB** festgesetzt.

Auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“<sup>6</sup> wurde eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung erstellt, Einzelheiten sind der Eingriffsbilanzierung (Anlage A.1 dieser Begründung) zu entnehmen. Der rechnerisch geringfügige Überschuss von 300 Biotopwertpunkten zeigt, dass der mit der Überplanung einer ursprünglichen Kompensationsmaßnahme für eine erweiterte Campingplatznutzung verursachte Eingriff mit den getroffenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen gut ausgeglichen bzw. ersetzt werden kann. Die Anlage der Obstbaumwiese ist im Zuge des Planverfahrens bereits in Abstimmung mit der Stadt erfolgt. Ergänzend wird derzeit das Erfordernis einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Flächeneigentümer und der Stadt Vermold zur dauerhafte Pflege und zum Erhalt der Ausgleichsmaßnahme geprüft.

## b) Artenschutz

Im Planverfahren sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

---

<sup>6</sup> LANUV NRW (Hg.): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. März 2008

Zum erfassten Kleingewässer und seinem direkten Umfeld wurde 2015 eine artenschutzfachliche Untersuchung durchgeführt (s. Anlage A.2). Der Gutachter geht davon aus, dass der Teichfrosch als einzig vorgefundene Amphibienart das Gewässer ganzjährig nutzt und umliegend keine umfangreichen Lebensräume benötigt. Darüber hinaus ist eine Nutzung des Gewässers durch Molche nicht auszuschließen. Durch die Planinhalte, hier insbesondere im Hinblick auf die künftigen Nutzungen auf den angrenzenden Rasenflächen, werden laut Gutachter keine gravierenden Auswirkungen auf Lebensräume von Amphibien erwartet. Veränderungen am Gewässer sind nicht vorgesehen – das Gewässer einschließlich schützenswerter Uferbereiche wird im Bebauungsplan durch eine entsprechend dimensionierte Fläche zum Erhalt und Schutz festgesetzt (s. o.), ergänzend werden auch störende Bade- und Angelnutzungen ausgeschlossen.

Neben dem Kleingewässer einschließlich seiner Uferbereiche stellen insbesondere die älteren Baumbestände sowie die weiteren Gehölzstrukturen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungs- und Jagdbereiche für verschiedene, z. T. auch planungsrelevante Tierarten dar. Diese Bedingungen werden durch die Lage angrenzend an den Landschaftsraum noch begünstigt. Die Messtischblattabfrage<sup>7</sup> gibt für die im Plangebiet und der näheren Umgebung i. W. vorhandenen übergeordneten Lebensraumkategorien Laubwälder mittlerer Standorte, Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Fettwiesen/-weiden, Stillgewässer und Röhrichte Hinweise auf das potenzielle Vorkommen von sechs Fledermaus- und 38 Vogelarten (Einzelheiten s. Umweltbericht Kapitel 3.2).

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 wird aus den in Kapitel 2 genannten Zielen von der Stadt Vermold eingeleitet. Die maßvolle Erweiterung der Standplätze (hier Touristikstandplätze) auf dem bestehenden Campingplatz wird i. W. als verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege angesehen. Bäume und Gehölze im Änderungsbereich werden überwiegend zum Erhalt festgesetzt. Sie bieten so weiterhin verschiedenen Tierarten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und dienen in Verbindung mit den angrenzenden Wasser- und Grünflächen als Nahrungs- und Jagdbereich.

Darüber hinaus sind in Bezug auf Gehölzfällungen die diesbezüglichen Vorgaben von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollen, ist es im Allgemeinen verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres zu beseitigen. Hierauf wird auf der Planurkunde hingewiesen.

Zusammenfassend wird bislang erwartet, dass durch die Änderungsplanung keine wesentlichen Veränderungen der Lebensraumstrukturen mit entsprechenden Auswirkungen auf Lebensstätten sowie Nahrungs- und Jagdbereiche vorbereitet werden. Insofern geht die Stadt insgesamt davon aus, dass die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG hier nicht ausgelöst werden.

---

<sup>7</sup> Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage für den Quadranten 4 im Messtischblatt 3914 „Vermold“, abgerufen am 03.05.2017

## 5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Die Umweltprüfung ist nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Nach § 2(4) BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht ist als Teil II der Begründung** erarbeitet worden, auf die dort dargelegten Ergebnisse der Umweltprüfung wird ausdrücklich verwiesen.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen, die z. B. durch Wahl eines anderen Standorts oder Modifikation des Plankonzepts vermieden werden könnten. Auftretende erhebliche Umweltauswirkungen können nach bisheriger Kenntnis ausreichend vermindert oder ausgeglichen werden.

## 6. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz eines privaten Eigentümers. Bodenordnerische Maßnahmen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 7. Flächenbilanz

Teilflächen/Nutzungen	Größe*
<b>Sondergebiet Campingplatzgebiet</b> mit GRZ 0,1, davon festgesetzt als	<b>0,54 ha</b>
- zu erhaltende Heckenzüge und Bäume	0,11 ha
- naturnaher Teich ohne Bade- und Anglernutzung	0,11 ha
<b>Fläche für Ausgleichsmaßnahmen</b> (Entwicklung einer strukturreichen, extensiv gepflegten Obstwiese)	<b>0,51 ha</b>
<b>Wirtschaftsweg</b> (Bestand)	<b>0,05 ha</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>1,10 ha</b>

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

## 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Die Stadtvertretung Vermold hat in ihrer Sitzung am 21.05.2015 die Einleitung des Planverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 beschlossen (s. auch Kapitel 2.3 und VL-43/2015) sowie in ihrer Sitzung am 04.02.2016 der Vorentwurfs-

planung zugestimmt und die Durchführung der Beteiligungen gemäß der §§ 3(1)/4(1) BauGB beschlossen (VL-8/2016).

Auf Grundlage des Vorentwurfs wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im Zeitraum April-Juni 2016 durchgeführt. Das Bauleitplanverfahren grundsätzlich in Frage stellende Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Auf Anregung des Campingplatzbetreibers erfolgte zum Entwurf eine Konkretisierung hinsichtlich der im SO zulässigen Nutzungen/Anlagen. Zudem wurden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen einvernehmlich zwischen Stadt, Unterer Naturschutzbehörde und Betreiber abgestimmt, die Festsetzungen sowie der Geltungsbereich wurden entsprechend angepasst.

Während des Planverfahrens wurde das BauGB umfassend novelliert. Das Planverfahren wurde entsprechend der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) BauGB n. F. in Verbindung mit § 245c(1) BauGB n. F. aber nach den früheren Rechtsvorschriften fortgeführt, weitere Regelungen oder besondere Umweltfragen stehen dem nicht entgegen.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 hat im Februar/März 2018 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen, im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB beteiligt. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung Vermold und ihres Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Vermold, im Mai 2018