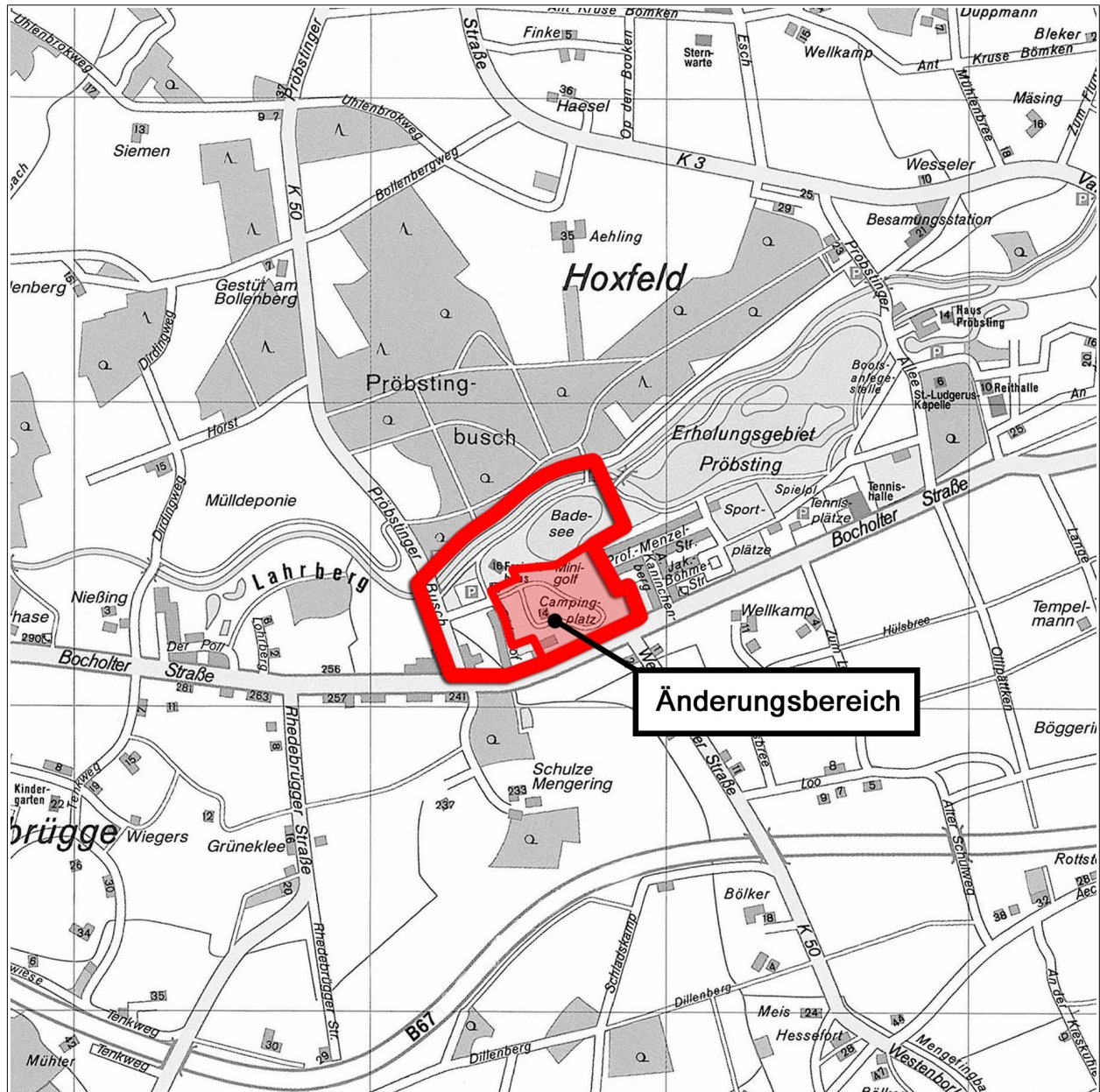


# Stadt Borken

## Bebauungsplan HO 03 (Pröbsting) 6. Änderung



### Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung.....	3
1. Räumlicher Geltungsbereich, Änderungsanlass.....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2 Änderungsanlass und Aufstellungsbeschluss (gemäß § 1 (3) BauGB).....	4
2. Planungsvorgaben und Bestandssituation.....	5
2.1 Flächennutzungsplan (gemäß § 8 (2) BauGB).....	5
2.2 Situation außerhalb des Plangebietes.....	5
2.3 Situation innerhalb des Plangebietes.....	5
2.4 Städtebauliches Konzept.....	5
2.5 Überschwemmungsgebiet.....	6
3. Änderungsinhalte.....	8
3.1 Festsetzungen im Bebauungsplan (gemäß BauGB und BauNVO).....	9
3.2 öffentliche Grünflächen.....	10
3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
3.4 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	10
4. Belange der Wasserwirtschaft.....	10
5. Altlasten und Kampfmittel.....	11
6. Belange des Denkmalschutzes.....	11
7. Belange des Immissionsschutzes.....	12
8. Natur und Landschaft.....	13
9. Belange des Artenschutzes.....	13
10. Flächenbilanz.....	15
11. Bodenordnung und Kosten.....	15
12. Hinweise.....	15

Anlage 01 – Vorprüfung des Einzelfalls

Anlage 02 – Fachbeitrag Artenschutz

## **Vorbemerkung**

Den Startschuss für den Freizeit- und Erholungspark Pröbstingsee bildeten Baggerarbeiten zur Schaffung eines Stausees im Jahre 1974/ 1975. Um den Pröbstingsee herum sollten Anziehungspunkte mit einer Vielzahl von Betätigungs- und Unterhaltungsmöglichkeiten für die erholungssuchende Bevölkerung geschaffen werden.

Zum Freizeit- und Erholungspark Pröbstingsee gehört auch der ca. 7,5 ha große Campingplatz, der bei seiner Fertigstellung im Jahr 1979 mit einem für diese Zeit üblichen Inventar und zwei zentralen Sanitärhäusern ausgestattet war. Anschließend war der Campingplatz durchgehend an einen Betreiber verpachtet, der dort an ca. 325 Stellplätzen vorwiegend ein Angebot für Dauercamper angeboten hat.

Nach einer durchgängigen Nutzung von mehr als 35 Jahren konnten sich die Stadt Borken und der Campingplatzbetreiber nicht auf eine Verlängerung des Pachtverhältnisses einigen, sodass der Betreiber den Betrieb des Campingplatzes zum 31. Dezember 2015 aufgegeben hat.

Nachdem anschließend mit mehreren potentiellen Investoren Gespräche über eine Übernahme des Campingplatzes geführt worden sind, zeigte sich, dass das alte, auf Dauercamping ausgerichtete Konzept nicht mehr zeitgemäß ist. Vielmehr hat in der Campingwelt ein Wandel stattgefunden: Neben den klassischen Campingunterkünften wie Wohnwagen und Zelten haben sich auch neue Unterkünfte wie Mobilheime und sogenannte Safari-Zelte entwickelt, die einen deutlich höheren Komfort bieten sollen. Dies zeigt sich insbesondere darin, dass sowohl diese neuen Unterkünfte als auch die klassischen Unterkunftsformen eigene sanitäre Anlagen besitzen.

In der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 17. Mai 2017 hat die Firma vakantie24.nl ein zeitgemäßes Konzept für den Betrieb des Campingplatzes am Pröbstingsee vorgestellt, welches anders als bisher vor allem auf touristisches Camping setzt. Um dieses Konzept umsetzen zu können, ist eine geringfügige Planänderung notwendig.

## **1. Räumlicher Geltungsbereich, Änderungsanlass**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Anlass der Bebauungsplanänderung ist eine Anpassung der Bebauungsplan-Festsetzungen hinsichtlich der Zweckbestimmung des SO-Gebietes an das geplante Nutzungskonzept. Dies betrifft insbesondere die geplanten Mobilheime, die ohne Änderung nicht aufgestellt werden dürften.

Das Gebiet liegt in den Ortsteilen Hoxfeld und Rhedebrügge im Westen von Borken und bildet gleichzeitig den südwestlichen Abschluss der Freizeitanlage Pröbsting.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Flächen des Freizeithauses am Pröbstingsee,
- im Osten durch die gemeinsame Grenze mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes HO 2 (Am Kaninchenberg),
- im Westen durch die Straße „Dirkshof“ und
- im Süden durch die L 581 „Bocholter Straße“.

Der im Bebauungsplanentwurf HO 03 (Pröbsting, 6. Änderung) festgesetzte Änderungsbereich umfasst i. W. den ehemaligen Campingplatz und im Einzelnen nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Gemarkung Hoxfeld, Flur 6, Flurstücke 22, 109, 134, 148 (tw.), 149 (tw.), 155, 222, und 268 (Katasterstand: 18. April 2017).

## **1.2 Änderungsanlass und Aufstellungsbeschluss** (gemäß § 1 (3) BauGB)

### Änderungsanlass

Ursächlich für die 6. Änderung des Bebauungsplanes HO 03 (Pröbsting) ist die angestrebte Neuausrichtung des Campingplatzes am Pröbstingsee. Die geplanten Mobilheime sind mit der derzeitigen Gebietsfestsetzung „Campingplatz“ nicht vereinbar. Darüber hinaus stehen die festgesetzten Pflanzgebote dem Entwicklungskonzept entgegen, so dass diese zeichnerisch entfallen werden. Des Weiteren liegen neue Abgrenzungen der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete vor, die auch in vorliegenden Bebauungsplan zu übertragen ist.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Änderungen:

- Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird von „Dauercampingplatz“ in „Wochenend- und Campingplatz“ geändert.
- Die zeichnerische Festsetzung der Pflanzgebote entfällt; sie werden nunmehr anteilig auf das Sondergebiet bezogen textlich festgesetzt.
- Die platzeigene Stellplatzfläche wird konkret festgesetzt.
- Es erfolgt eine vorbeugende Festsetzung einer Lärmschutzwand westlich der geplanten Stellplatzanlage.
- Das zwischenzeitlich neu verordnete Überschwemmungsgebiet wird mit entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 12.07.2017 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes HO 03 (Pröbsting) im vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Der Plan bildet die Rechtsgrundlage der für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ziel ist weiterhin Nutzung der Fläche als „Campingplatz“, jedoch wird nunmehr die touristische Nutzung in Form von Vermietung von Mobilheimen und Safarizelten im Vordergrund stehen. Die Änderung zielt wie beschrieben darauf ab, das Gelände flexibler gestalten zu können, was mit den derzeitigen sehr dezidierten Festsetzungen im Bebauungsplan nicht möglich ist.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 13 (1) Satz 1 und 2 BauGB ist somit nicht gegeben.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1) bzw. 4 (1) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB wird somit abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

## **2. Planungsvorgaben und Bestandssituation**

### **2.1 Flächennutzungsplan** (gemäß § 8 (2) BauGB)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Borken (36. Änderung, Stand 2015) sind für den Planungsbereich ein Sondergebiet „Camping“, eine Grünfläche sowie im Süden eine Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt. An den grundsätzlichen Zielsetzungen der Flächennutzungsplandarstellung wird festgehalten. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird auf der Ebene des Bebauungsplanes nunmehr konkretisiert und somit weiterhin gewahrt.

### **2.2 Situation außerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hoxfeld. Die Umgebung wird geprägt durch das nördlich gelegene Freizeithaus Pröbsting, das weitere parkartig gestaltete Gelände und den Badesee sowie der östlich angrenzenden Wohnsiedlung am Kaninchenberg. Weitere Wohnnutzungen schließen westlich des Änderungsgebietes an der Straße Dirkshof an. Im Süden verläuft die Bocholter Straße.

### **2.3 Situation innerhalb des Plangebietes**

Beim Änderungsgebiet handelt es sich um die ehemals durch Dauercamping genutzte Flächen. Diese Flächen liegen derzeit brach. Weiterhin ist im Süden des Änderungsgebietes der bestehende Lärmschutzwall mit enthalten.

### **2.4 Städtebauliches Konzept**

Das geplante Nutzungskonzept sieht insgesamt drei Formen des Campings vor: Mobilheime, Safarizelte und Wohnwagen. Der Schwerpunkt wird dabei deutlich auf den Mobilheimen liegen. Dabei handelt es sich um auf einem Fahrgestell aufgelagerte Wohneinheiten, die vor Ort lediglich aufgeständert werden und somit mobil bleiben. Safarizelte sind deutlich größer als die üblichen Campingzelte und werden über einem Holzboden aufgespannt. Sie werden ebenfalls aufgeständert.

Die Anordnung der einzelnen Nutzungen ist insgesamt variabel. Für je zwei Wohnwagen/ Wohnmobile bzw. Safarizelte ist die Aufstellung einer Sanitäreinheit vorgesehen, in denen Duschkabinen, Waschbecken und Toiletten untergebracht sind. Somit konzentrieren sich diese Nutzungen auf den westlichen und südlichen bzw. nordöstlichen Randbereich.

Im Zufahrtsbereich des Geländes ist die Errichtung einer neuen Stellplatzanlage geplant, die ausschließlich für die Nutzer des Campingplatzes vorgesehen ist. Diese soll zunächst 80 Stellplätze umfassen und später zusätzlich um 40 Stellplätze erweitert werden.



Nutzungskonzept, vakantie24.nl, Stand: 01.05.2017

## 2.5 Überschwemmungsgebiet

Der nördliche Bereich des Änderungsgebietes befindet sich zum Teil innerhalb des Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Bochofter Aa. Betroffen sind hier die Flurstücke 149, 155 und 268.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist es gem. § 78 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) untersagt, neue Baugebiete in Bauleitplänen auszuweisen. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um ein Änderungsverfahren handelt, kann § 78 (3) WHG angewendet werden.

*„Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben*

- 1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,*
- 2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
- 3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
- 4. hochwasserangepasst ausgeführt wird*

*oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. (...)*“

Während eines Erörterungstermins am 22.06.2017 mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken wurde bereits signalisiert, dass das Überschwemmungsgebiet für das Planvorhaben nicht zwangsläufig ein Ausschlusskriterium darstellt. Im Rahmen der Bauleitplanung bleiben jedoch oben genannte Vorgaben zwingend zu berücksichtigen. Im Folgenden werden daher die zu prüfenden Ausnahmevoraussetzungen dargestellt:

1. ... *die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, ...*

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind die Stellplatzanlage sowie das Aufstellen von Mobilheimen und Safarizelten geplant. Wie beschrieben werden Mobilheime und Zelte aufgeständert, dabei beträgt der Abstand zum Boden rd. 30-45 cm. Gemäß aktuellen Berechnungen/ Angaben der Bezirksregierung beträgt die Höhe des Wasserstandes im Überschwemmungsgebiet maximal 20 cm im Westen und 15 cm im Osten über Gelände. Somit kann das Wasser im Überschwemmungsgebiet ungehindert abfließen. Dies wird auch dadurch sichergestellt, dass im Bebauungsplan Verkleidungen im Abstandsbereich zwischen Boden und Unterkante Mobilheim/ Zeltboden ausgeschlossen werden.

Weiterhin wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass innerhalb des Überschwemmungsgebietes keine Geländeaufschüttungen zulässig sind. Somit wird sichergestellt, dass das bestehende Geländeniveau im Sinne des Hochwasserschutzes nicht negativ verändert wird und kein Retentionsraum verloren geht.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird demnach der Verlust an Retentionsraum vermieden. Im Rahmen des Erörterungstermins wurde durch die Untere Wasserbehörde festgestellt, dass die Aufständereien aufgrund der Geringfügigkeit nicht als Retentionsraumverlust anzusehen sind. Im westlichen Randbereich des Überschwemmungsgebietes ist die Errichtung einer rd. 42,0 m langen Lärmschutzwand (davon ca. 22,3 m innerhalb des ÜSGs). Hierdurch wird ein geringfügiger Verlust an Retentionsraum verursacht (22,3 m lang \* max. 0,20 m hoch \* 0,05 m breit = 0,22 m<sup>3</sup>).

Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass durch das Entfernen der bisherigen Strukturen (Dauercamping, Wohnwagen, Anbauten, Terrassen etc.) im Überschwemmungsgebiet sogar Retentionsraum gewonnen wird. Dies wird in Summe auch den Retentionsraumverlust durch die Lärmschutzwand überschreiten, so dass insgesamt ein Gewinn an Retentionsraum entstehen wird.

2. ... *den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, ...*

Die ehemalige Nutzung war weitestgehend bodennah aufgestellt, so dass diese bei Hochwasser umströmt wurden und somit Hindernisse bildeten. Weiterhin sind vertikale Strukturen aus Gehölzen vorhanden. Hier kann Schwemmgut angesammelt werden, das den weiteren Hochwasserabfluss behindern kann.

Das neue Nutzungskonzept sieht – wie beschrieben – aufgeständerte Campingnutzungen vor. Des weiteren werden die linearen Gründstrukturen (insbes. die Hecken zwischen den bisherigen Campingparzellen) aufgebrochen, bzw. entfernt. Hindernisse für den Abfluss des Hochwassers bestehen somit zukünftig nicht mehr.

Die Planänderung trägt somit dazu bei, die Hochwassersituation zu verbessern und zu entschärfen. Dies wird nach Aussage der Unteren Wasserbehörde begrüßt. Es ist jedoch sicherzustellen, dass keine Mobilheime und Safari-Zelte im Falle eines Hochwassers weggespült werden können.

3. ... *den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt, ...*

Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt, da auch im Bebauungsplan festgelegt wird, dass die Mobilheime im Überschwemmungsgebiet im unteren Bereich einen Durchfluss ermöglichen müssen und nicht mit Blenden o.ä. im Durchflussbereich versehen werden dürfen.

Vielmehr ist hier – wie beim vorherigen Punkt erläutert – davon auszugehen, dass durch den Wegfall der bisherigen Strukturen der Hochwasserschutz positiv beeinflusst wird.

4. ... *hochwasserangepasst ausgeführt wird, ...*

Insgesamt wird die Bebauung hochwasserangepasst ausgeführt. Dies wird – neben der vorangegangenen Punkten - auch dadurch erreicht, dass die notwendigen Grünstrukturen prozentual festgesetzt werden und nicht im Bereich des Überschwemmungsgebietes angelegt werden müssen, wie dies bisher der Fall war. Lineare Strukturen werden im Überschwemmungsgebiet bei der Neuanlage ausgeschlossen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes HO 3 den Anforderungen des § 78 (3) WHG (besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete) nicht entgegen steht.

### 3. **Änderungsinhalte**

Die Änderungen betreffen insbesondere die Festsetzungen, die u.a. nicht mit der angestrebten Nutzung vereinbar sind. Dies betrifft:

- *Zweckbestimmung des Sondergebietes*

Wie eingangs beschrieben wird das Nutzungskonzept an die derzeit aktuellen Bedürfnisse angepasst. Dabei steht insbesondere die Nutzung sogenannter Mobilheime im Vordergrund. Aber auch die klassischen Formen des Campings (Wohnwagen/ -mobile und Zelte) werden fortgeführt. Dabei wird jedoch zukünftig auf eine rein touristische Nutzung abgestellt. Zuletzt fand jedoch ein Dauercamping statt. Im Sinne einer flexiblen Nutzbarkeit wird die Zweckbestimmung einheitlich in „Wochenend- und Campingplatz“ geändert (siehe auch 3.1).

- *Erweiterung der Fläche für Stellplätze*

Das Stellplatzkonzept wird ebenfalls geändert. Zuletzt wurden die PKWs an den jeweiligen Campingparzellen abgestellt. Zukünftig soll dieses südlich der Zufahrt zum Campinggelände gebündelt erfolgen.

- *Ergänzende Maßnahme zum Schallschutz*

Entlang der Westgrenze der Stellplatzanlage wird vorsorglich eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Zwar ist nicht davon auszugehen, dass von den Stellplätzen unzumutbare Geräuschemissionen ausgehen. Die Festsetzung erfolgt zur allgemeinen Konfliktvermeidung (siehe auch 7.).



- *Festsetzen von Gehölzen zum Erhalt*  
Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Änderungsgebietes wurden in einer Hecke am westlichen Rand eine Turteltaube als planungsrelevante Art nachgewiesen. Weiterhin sind im Südwesten des Sondergebietes angrenzend an den Lärmschutzwall zwei Alteichen vorhanden, die wegen ihres Höhlenpotentials ebenfalls artenschutzrechtliche Relevanz aufweisen.
- *Anpassen des Überschwemmungsgebietes*  
Die Abgrenzung des im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan (5. Änderung) dargestellten Überschwemmungsgebietes der Bocholter Aa entspricht nicht dem aktuellen Stand und ist daher anzupassen.

### **3.1 Festsetzungen im Bebauungsplan (gemäß BauGB und BauNVO)**

#### **- Art und Maß der baulichen Nutzung**

Kernpunkt der Bebauungsplanänderung ist die Zweckbestimmung des Sondergebietes. Diese wird nunmehr in „Wochenend- und Campingplatz“ geändert. Dies wird erforderlich, damit auch Mobilheime genehmigungsfähig werden. Darüber hinaus wird vereinfachend auf eine weitere Differenzierung der Bereiche verzichtet. Hierdurch wird die flexible Nutzbarkeit der Flächen gewahrt. Zur Definition der zulässigen Nutzungen dient in NRW die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO) vom 24. März 2011:

#### *„§ 2 Begriffe*

*(1) Campingplätze sind Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Zeltlager, die gelegentlich oder nur vorübergehend eingerichtet werden, sowie kommunale Stellplätze für Wohnmobile, die nur zu einem vorübergehenden Übernachten eingerichtet werden, sind keine Campingplätze im Sinne dieser Verordnung.*

*(2) Wohnwagen sind Wohnmobile und Wohnanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.*

*(3) Standplätze sind die Flächen, die auf einem Campingplatz zum Aufstellen von Wohnwagen oder Zelten und der zugehörigen Kraftfahrzeuge bestimmt sind.*

*(4) Wochenendplätze sind Plätze, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 50 qm und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 m dienen und die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden; bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 qm Grundfläche oder ein Vorzelt, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt. Als solche Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen.*

*(5) Aufstellplätze sind Flächen auf Wochenendplätzen, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern nach Absatz 4 bestimmt sind.“*

Als zulässige Nutzungen werden somit Mobilheime, Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte sowie die bisher zweckgebundenen baulichen Anlagen, wie z. B. Aufenthaltsgebäude, Toilettengebäude, Wasch- und Duschgebäude festgesetzt.

### 3.2 Öffentliche Grünflächen

Die Flächen nördlich und südlich der Sondergebiete werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dabei dient die südliche Fläche weiterhin der Unterbringung des festgesetzten Lärmschutzwalls. Die nördliche ist Teil des Freizeitgeländes am Pröbstingsee. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die rechtskräftige 5. Änderung.

### 3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### - *Anpflanzen von Gehölzen*

Wie bereits beschrieben entfällt innerhalb des Änderungsbereiches die zeichnerische Festsetzung der anzupflanzenden Gehölze, um so eine flexiblere Nutzung des Campingplatzes zu ermöglichen. Um jedoch eine vergleichbare Eingrünung wie im rechtskräftigen Bebauungsplan zu erreichen, wird festgesetzt, dass 22,5 %<sup>1</sup> der Flächen im Sondergebiet mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen sind. Um negative Auswirkungen auf das Abflussverhalten im Überschwemmungsgebiet zu vermeiden, wird festgesetzt, dass dort bei Neuanpflanzungen abflussbehindernde lineare Strukturen nicht zulässig sind.

#### - *Erhalt von Gehölzen*

Innerhalb des Sondergebietes sind einzelne Gehölze vorhanden, die von Bedeutung für den Artenschutz sind (siehe auch Kapitel 10). Hierbei handelt es sich um Heckenstrukturen am westlichen Rand sowie insgesamt vier Bäume im Gebiet. Diese sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

### 3.4 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Randbereich der Hauptwege sollen die Versorgungsleitungen neu verlegt werden. Zur Sicherung der Leitungen, (d.h. Wartung und Betrieb) werden angrenzend an die Wege 1-2 m breite Streifen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Vorhandene Schmutzwasserkanäle und deren Unterhaltungsbereiche werden nachrichtlich dargestellt und durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert.

Da die Leitungstrassen oberflächlich überfahrbar abgedeckt werden, korrespondiert dies mit den Anforderungen der Feuerwehr, dass Fahrwege eine Breite von 5,0 m und für Gesamtmassen von 16 t bzw. Achslasten von 10 t auszuliegen sind.

## 4. Belange der Wasserwirtschaft

### *Hochwasserschutz/ Überschwemmungsgebiet*

Im Bebauungsplan wird das mit der Überschwemmungsgebietsverordnung Bocholter Aa vom November 2003 neu festgesetzte Überschwemmungsgebiet gem. § 9 (6a) BauGB nachrichtlich übernommen. Wie in Kapitel 2.4 beschrieben, folgen hieraus Festsetzungen, um Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes zu vermeiden. Daher wird ein Mindestabstand von 30 cm zwischen den Unterkanten der Mobilheime bzw. Zelte zur Geländeoberkante vorgeschrieben. Weiterhin sind Aufschüttungen unzulässig. Neuanpflanzungen dürfen nicht als bandartige Strukturen erfolgen.

---

<sup>1</sup> Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich rd. 15.970 m<sup>2</sup> Pflanzgebote fest. Hiervon entfallen rd. 960 m<sup>2</sup> auf die Grünfläche und 795 m<sup>2</sup> auf die Erhaltungsgebote, die abzuziehen sind. Somit verbleiben 15.970 m<sup>2</sup> – 960 m<sup>2</sup> – 795 m<sup>2</sup> = 14.215 m<sup>2</sup>, die innerhalb des Sondergebietes (rd. 63.790 m<sup>2</sup>) anzulegen sind. Dies entspricht einem Anteil von 14.215 m<sup>2</sup> : 63.790 m<sup>2</sup> = 0,223, bzw. rd. 22,5 %.

### *Niederschlagswasser*

Auf dem Gelände des ehemaligen Campingplatzes sind durch ein Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht, aufgestellt: GFG Gesellschaft für Flächenrecycling und Geotechnik mbH, Borken, Stand 05.09.2017) teilweise schwach durchlässige Oberflächenschichten über versickerungsfähigen Sanden festgestellt worden.

Durch ein Abschieben der ungeeigneten Schicht im Bereich der Versickerungsmulden und einer Auffüllung mit geeignetem Material, kann eine Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Bei der Anlage der Mulden kann eine belebte Bodenzone von ca. 0,10 m und ein Abstand zum Grundwasser von 1,0 m realisiert werden. Sie sind gemäß den Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung zu bemessen und funktionstüchtig zu halten.

Grundsätzlich ist die Versickerung von Niederschlagswasser möglich, es sollte jedoch der geologische Aufbau und der Grundwasserstand im Bereich der einzelnen, geplanten Versickerungsanlage erkundet werden.

### *Schmutzwasser*

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene und leistungsfähige Kanalnetz der Stadt Borken.

## **5. Altlasten und Kampfmittel**

### - Altlasten

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung HO 3, 6. Änderung, befindet sich der folgende, im Altlastenkataster des Kreises Borken geführte Altstandort:

- Az. 66 51 01/03-0087: ehem. Ziegelei Wolters, Bocholter Str. (Gemarkung Hoxfeld, Flur 6, Flurstücke 122, 142 ([heute: Teil des Flurstücks 251, Flurstück 222] und 155)

Bis zum Abbruch im August 1977 standen die Produktionsanlagen der ehemaligen Ziegelei auf dem Grundstück. Die Gebäude wurden im Zuge der Nutzungsänderung vollständig abgebrochen. Die mögliche Lage altlastenrelevanter Nutzungen ist nicht bekannt. Konkrete Hinweise auf Bodenbelastungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Borken nicht vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen auf dem Altstandort sind nicht bekannt. Eine Gefährdungsabschätzung wurde bisher nicht durchgeführt.

### - **Kampfmittel**

Kampfmittel sind aktuell nicht bekannt.

## **6. Belange des Denkmalschutzes**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde bezüglich Bodendenkmäler durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen, Münster, folgender Hinweis vorgebracht:

*„Im Bereich der o. g. Planung liegt der westliche Bereich des ausgedehnten Gräberfeldes „Am Kaninchenberg“, das sich auf einer Länge von über 900 m parallel zur Bochol-*

ter Aa erstreckte. Während der östliche Teilbereich (von der Wohnsiedlung Hoxfeld bis zum Hof Schulze zu Verth) vor allem in den 1990er Jahren Gegenstand mehrerer archäologischer Ausgrabungen war und im Anschluss - soweit erhalten - in die Denkmalliste eingetragen wurde, ist über den westlichen, lange Zeit als Campingplatz genutzten Teilbereich zur Zeit noch wenig bekannt.

Dokumentiert sind bisher allerdings zwei Urnenbestattungen, die 1965 bei Sandabschachtungen in einer zur Ziegelei gehörigen Sandgrube gefunden wurden. Sie belegen, dass das Gräberfeld „Am Kaninchenberg“ von Osten weit in das Planungsgebiet ausgreift. Es ist somit nicht auszuschließen, dass sich das Gräberfeld über den gesamten Bereich des Planungsgebietes erstreckt. Bei der außer Frage stehenden großen Bedeutung des Gräberfeldes ist es im Vorfeld bzw. im Zuge der beabsichtigten Veränderungsmaßnahmen unbedingt erforderlich, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um die westliche Grenze des Gräberfeldes zu lokalisieren und die noch untertägig erhaltenen Grabstätten zu schützen bzw. sachgemäß zu bergen.

Bedauerlicherweise gibt es für das Planungsbiet keine verlässliche Kartierung der zerstörten Flächen. So ist uns weder die genaue Abgrenzung der Sandgrube noch das Ausmaß von Bodeneingriffen im Zuge der Gestaltung und Nutzung des alten Campingplatzes bekannt. Sofern Sie hierzu Informationen haben, wären wir für eine Übermittlung dankbar.

Es ist daher erforderlich, grundsätzlich alle für die zukünftigen Nutzung erforderlichen Bodeneingriffe mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen und geeignete Maßnahmen zur Abgrenzung, Erhaltung oder Entfernung (= Grabung und Dokumentation) zu finden. Das im Bebauungsplan HO 03/6. Änderung, 2.4, Seite 6 vorgelegte Nutzungskonzept der vakantie24.nl weist mehrere Flächen aus, die größere Bodeneingriffe vermuten lassen. Das sind die Parkplätze und Erweiterungsflächen im Westen, eine Wasserfläche im zentralen Bereich, ein Sport-/Spielplatz im Südosten sowie vier weitere über das Gelände verteilte Spielplätze. Vor allem hier wäre es wichtig, Näheres über die geplante Umsetzung zu erfahren, um möglichst frühzeitig ein Lösungskonzept zu erarbeiten. Darüber hinaus bitten wir um Mitteilung, ob weitere größere Bodeneingriffe (Gräben, Kanalisation, Straßenausbau, Änderung des Geländereiefs etc.) vorgesehen sind.

Grundsätzlich halten wir vorgeschaltete Prospektionsgrabungen für das beste Mittel, frühzeitig archäologisch unbedenkliche (zerstörte und fundleere) Flächen von solchen mit archäologischer Relevanz zu unterscheiden und damit Planungssicherheit zu schaffen.“

Anlässlich der Stellungnahme werden in Abstimmung mit dem LWL im September/Oktober 2017 archäologische Prospektionen durchgeführt. Zusätzlich ist auch folgender Hinweis im Bebauungsplan enthalten: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

## **7. Belange des Immissionsschutzes**

Im Süden des Änderungsgebietes verläuft parallel zur Bocholter Straße (L 581, ehem. B 67) ein Lärmschutzwall. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diesen eine Mindesthöhe von 3,50 m über Oberkante Straße fest. Die Abgrenzung der Wallfläche wird an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Entlang der westlichen Grenze der geplanten Stellplatzanlage wird eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Diese dient der Konfliktvermeidung zur westlich gelegenen Wohnnutzung. Wie im Nutzungskonzept beschrieben soll die Anlage im ersten Ausbauschnitt 80 Stellplätze enthalten, deren Anzahl in der zweiten Ausbaustufe auf 120 erhöht wird. Diese Größenordnung ist vergleichbar mit einer Stellplatzanlage eines Verbrauchermarktes, wird jedoch eine deutlich geringere Stellplatz-Frequentierung aufweisen. Beim hiesigen Vorhaben ist in der Tageszeit (6 – 22 Uhr) von ca. vier Fahrten (je zwei An- und Abfahrten) je Stellplatz auszugehen, während bei einem Verbrauchermarkt rd. eine bis anderthalb Fahrten je Stellplatz und Stunde angenommen werden kann. Somit beträgt die Frequentierung maximal ein Viertel der eines Verbrauchermarktes. Unzumutbare Geräuschmissionen an den benachbarten Wohnnutzungen sind somit eher nicht zu erwarten, so dass die hier festgesetzte Lärmschutzwand als vorbeugende Maßnahmen zu werten ist. In diesem Sinne ist auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass nachts keine Fahrzeugbewegungen auf der Stellplatzanlage stattfinden werden.

## **8. Natur und Landschaft**

Der nördliche Planänderungsbereich reicht in ein nach Altverordnung festgesetztes Landschaftsschutzgebiet hinein. Dieses wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Mit der Neuordnung des Campingplatzes sind gegenüber der planungsrechtlich bereits zulässigen Nutzung keine Auswirkungen zu erwarten. Zugunsten einer flexibleren Gestaltung des Campingplatzes werden bisherige Pflanzgebotsflächen zeichnerisch aufgehoben. Um jedoch eine vergleichbare Eingrünung wie im rechtskräftigen Bebauungsplan zu erreichen wird festgesetzt, dass 22,5 % der Flächen im Sondergebiet mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen sind. Eine Eingriffsbilanzierung ist entbehrlich, da sich gegenüber der planungsrechtlich bereits zulässigen Nutzung keine Änderungen ergeben.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes mit einer Stellplatzzahl von 50 bis weniger als 200 für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, die zum Ergebnis haben kann, dass eine UVP-Pflicht besteht (Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.2.2 der Anlage 1 UVPG). Im Ergebnis bedeutet dies, dass bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zu prüfen ist, ob eine Pflicht zur UVP besteht. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass das Untersuchungsgebiet keine herausragenden Umweltqualitäten aufweist, die bei Realisierung des Vorhabens irreparabel geschädigt würden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann somit angewandt werden.

## **9. Belange des Artenschutzes**

Um die Belange des Artenschutzes fachgerecht beurteilen zu können, wurde durch das L+S Landschaft und Siedlung AG, Recklinghausen, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 30.06.2017) erstellt.

Im Rahmen der Untersuchungen des Änderungsgebietes wurde in einer Hecke am westlichen Gebietsrand eine Turteltaube nachgewiesen. Die Hecke ist als potenzieller Brutplatz zu werten. Artenschutzrechtliche Konflikte können jedoch durch den Erhalt der Heckenstruktur am westlichen Rand des Plangebietes und weiterer Einzelbäume sowie der Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung vermieden werden. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen. Der Fachbeitrag kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (S. 25):

*„Die artenschutzrechtliche Bewertung der durch die geplante Wiederaufnahme des Betriebes eines Campingplatzes bedingten möglichen Konflikte in Bezug auf die relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und aller Vogelarten erfolgte auf Grundlage der Ergebnisse einer Geländebegehung und Berücksichtigung weiterer potenzieller Artenvorkommen.*

*Die einzelartbezogene Prüfung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, die im vorliegenden Fall Brutvogelarten betraf, ergab insgesamt folgendes Ergebnis:*

*Unter Berücksichtigung vorgesehener zeitlicher Restriktionen zur Gehölzrodung können für die nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Vogelarten bis auf eine Ausnahme Beeinträchtigungen und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des detailliert geprüften Vorkommens einer nachgewiesenen Turteltaube ist es mittels einer weiteren zeitlichen Restriktion bezüglich der Bauarbeiten möglich, Beeinträchtigungen ebenfalls auszuschließen. Insgesamt sind folgende zeitliche Vorgaben zu berücksichtigen:*

- *Gehölzfällungen/-rodungen sind auf den Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. jeden Jahres beschränkt.*
- *Im Bereich und Umfeld des möglichen Brutvorkommens der Turteltaube im Nordwesten des Änderungsbereiches (westlich der geplanten Stellplätze) sind Bauarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Art zulässig, d.h. nicht zwischen dem 21.04. und dem 15.08..*

*Abweichungen von den Regelungen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich, wenn aufgrund einer fachlichen Begutachtung eine Brut von Vogelarten / der Turteltaube im Einwirkungsbereich ausgeschlossen werden kann.*

*Insgesamt ist das Vermeidungskonzept geeignet, das Tötungsverbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG in Bezug auf alle Arten zu vermeiden. Erhebliche Störungen entsprechend § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG sind für keine Art zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG treten für alle geprüften relevanten Arten nicht ein. Grundsätzlich ist gewährleistet, dass die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für alle geprüften Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.*

***In der Summe ist bei Einhaltung der vorgesehenen zeitlichen Restriktionen ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG in Bezug auf alle nachgewiesenen und potenziell vorkommenden relevanten Arten nicht zu erwarten. Ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist analog nicht erforderlich.“***

Deshalb werden als textliche Festsetzungen die folgenden Punkte mit in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Gehölzfällungen/ -rodungen im o.g. Zeitraum,
- Bauarbeiten im Umfeld des Brutvorkommens nur außerhalb der Brutzeit der Turteltaube,
- Abweichungen von den Regelungen nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde

Somit wird der Bebauungsplan den Anforderungen des Artenschutzes gerecht.

## 10. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt 87.737 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

Sondergebiete (SO)	63.790 m <sup>2</sup>	72,71 %
Verkehrsflächen	338 m <sup>2</sup>	0,39 %
Verkehrsflächen, bes. Zweck.	4.628 m <sup>2</sup>	5,27 %
<u>Grünfläche</u>	<u>18.981 m<sup>2</sup></u>	<u>21,63 %</u>
Summe	87.737 m <sup>2</sup>	100,00 %

## 11. Bodenordnung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich. Für ergänzende Infrastrukturmaßnahmen (Wasser, Strom, Abwasser und Lärmschutz) werden in den Jahren 2017 und 2018 insgesamt etwa 500.000 € aufgewandt werden müssen.

## 12. Hinweise

### *Militärisches Tieffluggebiet, Gebäudehöhen:*

Das Plangebiet liegt am Rande eines militärischen Tag-Tieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75,00 m über Grund durchgeführt wird. Bei einer Lage unterhalb des Tag-Tieffluggebietes wird zudem ab Bauhöhen von 75,00 m über Grund eine Tageskennzeichnung nach den am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen – in der Fassung vom 29.04.2007 – erforderlich. Des weiteren verläuft über das Plangebiet in ca. 365,00 m Höhe ü.NN. ein Abschnitt des militärischen Nacht-Tiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhen- begrenzung dar. Aufgrund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas- Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Sofern in folgenden Bauvorhaben - einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben – jedoch Bauhöhen von 20 Metern über Grund und mehr erreicht werden sollten, sind die entsprechenden Bauvoranfragen / Bauanträge zur Einzelfallprüfung der Wehrbereichsverwaltung zuzuleiten.

### *Richtfunktrasse*

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der E-Plus Service GmbH, Düsseldorf. Diese gibt folgenden Hinweis:

*„Um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrasse geplante Gebäude / Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten: Schutzstreifen max. Bauhöhe 15 m um die Mittellinie des Links +/- 6 m (Trassenbreite). [...]*

*Insbesondere bei der Planung und Positionierung von Baukränen bitten wir um Abstimmung mit der ausführenden Baufirma. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen.“*

#### *Abfallentsorgung*

Im aktuellen Planungsstatus steht noch nicht abschließend fest, wie die Abfallentsorgung im Detail erfolgen soll. Wie auf ähnlichen Plätzen üblich ist davon auszugehen, dass es einen zentralen Müllsammelplatz geben wird, auf dem Abfälle in entsprechenden Gefäßen zunächst gesammelt und anschließend abtransportiert werden können. Die Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung der Stadt Borken treffen insoweit hinreichend konkrete Regelungen. Die zusätzliche Ausweisung eines Sammelplatzes im Bebauungsplan ist nicht notwendig.

Borken, 14.09.2017

Martin Dahlhaus  
Fachabteilung Umwelt und Planung

#### **Anlagen:**

**Anlage 01 – Vorprüfung des Einzelfalls**

**Anlage 02 – Fachbeitrag Artenschutz**