



**Gemeinde
Wettringen**

KREIS STEINFURT

**Bebauungsplan Nr. 19
„Erholungsgebiet Haddorfer Seen“,
6. Änderung und Erweiterung**

Begründung

**Ausfertigung zum
Satzungsbeschluss
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Proj. Nr: 218523
Datum:

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	5
4	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Regionalplanung.....	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungsplan.....	7
5	Bestandsituation	7
6	Städtebauliche Festsetzungen (Änderungsinhalte)	8
6.1	Sondergebiet SO-1	8
6.2	Sondergebiet SO-2.....	8
6.3	Sondergebiet SO-3.....	9
6.4	Sondergebiet SO-4.....	9
6.5	Sondergebiet SO-5.....	9
6.6	Sondergebiet SO-6.....	10
6.7	Verkehrsflächen.....	10
7	Technische Erschließung	11
8	Umweltbelange	11
8.1	Umweltprüfung.....	11
8.2	Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	11
8.3	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	11
8.4	Artenschutz.....	11
8.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	12
9	Klimaschutz / Auswirkungen des Klimawandels	12
10	Immissionsschutz	12
11	Abschließende Erläuterungen	12
11.1	Starkregen und Hochwasserschutz.....	12
11.2	Wasserschutzgebiet	13
11.3	Höchstspannungsfreileitung (Neubau)	13
11.4	Altlasten	13
11.5	Denkmalschutz	13
11.6	Bodenordnung und Realisierung	14
11.7	Städtebauliche Zahlen und Werte	14
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	15

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Umweltbericht (IPW; 2022-11-11)

ANLAGEN:

- Artenschutzbeitrag (IPW; 2022-11-11)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigefügt sind, können diese beim Bauverwaltungsamt der Gemeinde Wettringen, Kirchstraße 19, 48493 Wettringen (Telefon: 02557 78-30, Fax: 02557 78-45, Email: markus.rehers@wettringen.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst,
Proj. Nr. 218253

Dipl. Ing. Moritz Richling
B.A. Jan Philipp Seitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Bereich des vorhandenen Campingplatzes im Norden des Gemeindegebiets von Wettringen soll bauleitplanerisch überarbeitet werden, um die touristische Nutzung des Erholungsgebiets „Haddorfer Seen“ weiterzuentwickeln und langfristig zu sichern.

Ziel der Gemeinde Wettringen ist es, durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Erholungsgebiet Haddorfer Seen“ die Erschließungs- und Parzellierungsstruktur des bestehenden Campingplatzes an die bereits begonnenen Umstrukturierungen sowie an die aktuellen brand-schutztechnischen Anforderungen anzupassen.

Es liegt eine Entwurfsplanung zur behutsamen Umgestaltung des Campingplatzes vor, die Grundlage für die hier anstehende Bebauungsplanänderung ist. Wesentliche Grundlage der Entwurfsplanung ist die Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO).

Ferner ist eine Erweiterung des Bebauungsplangebiets zur Einbeziehung der zugehörigen Erschließungsstraße vorgesehen (Rheiner-Ohner-Damm).

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Wettringen hatte in seiner Sitzung am 10.05.2021 beschlossen, die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 19 „Erholungsgebiet Haddorfer Seen“ aufzustellen. Im Parallelverfahren wurde die 67. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Es war ein zweistufiges Regelverfahren durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt war daher auf Beschluss des Rates der Gemeinde Wettringen vom 10.05.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021 durchgeführt. Diese Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung war seitens der Öffentlichkeit nicht genutzt worden.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2021 über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert. Von Seiten der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundlegenden Einwendungen gegen die Planung vorgetragen worden.

Von der Erstellung eines Lärmgutachtens zur Begutachtung der Immissionsbelastung des Campingparks konnte aus Sicht der Gemeinde Wettringen abgesehen werden, da keine Anhaltspunkte für unzulässige oder unzumutbare Beeinträchtigungen durch Freizeitlärm vom angrenzenden Naturfreibad oder durch Verkehrslärm von dem seit vielen Jahren bestehenden saisonalen Parken am Rheiner-Ohner-Damm vorliegen.

Auf dieser Grundlage hatte der Rat der Gemeinde Wettringen in der Sitzung am 13.09.2021 beschlossen, diese Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.10.2021 bis einschließlich 11.11.2021. Innerhalb dieses Zeitraums bestand für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Aus der Öffentlichkeit waren dabei keine Stellungnahmen eingegangen.

Parallel dazu waren die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.10.2021 eingeholt worden.

Seitens des Kreises Steinfurt wurden dabei Bedenken gegen die Planung für den saisonalen Ausweichparkplatz und die Eingriffe in die Wallhecke entlang des Rheiner-Ohner-Damms geäußert

Zwischenzeitlich war für die Nutzung der Flächen südlich des Rheiner-Ohner-Damms als saisonaler Ausweichparkplatz eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Haddorf“ durch den Kreis Steinfurt erteilt worden ist. Daher bestand kein Bedarf mehr für eine bauleitplanerische Überplanung.

Da der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 durch die Entfernung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Saisonales Parken“ die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche und die Ergänzung der nachrichtlich eingetragener Geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecke: Hecke auf erhöhtem Wall) geändert und ergänzt worden ist, war er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Dabei konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden und die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden angemessen verkürzt.

Die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen erfolgte auf Beschluss des Rates der Gemeinde Wettringen vom 17.10.2022 in der Zeit vom 09.11.2022 bis einschließlich 16.11.2021. Innerhalb dieses Zeitraums bestand für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planung abzugeben.

Parallel dazu waren die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.10.2022 zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planung eingeholt worden.

Da sich keine Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans aus der erneuten Auslegung ergeben hatten, hatte der Rat der Gemeinde Wettringen in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Erholungsgebiet Haddorfer Seen“, 6. Änderung und Erweiterung ist Teil der Gemarkung Wettringen, Flur 13 und umfasst die Flurstücke 6, 107, 112, 476, 702 und 703 sowie die teilweise die Flurstücke 5, 122, 477 und 600.

4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionalplanung

Nach den Darstellungen des wirksamen Regionalplans ist die gesamte Ferienanlage als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASBZ-E) für zweckgebundene Nutzungen ausgewiesen (Zweckbestimmung: Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen).

Der südliche Erweiterungsbereich (Parkplätze) ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ sowie überlagernd als Bereich zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung“ und zum „Grundwasser- und Gewässerschutz“ festgelegt. Die Erweiterungsfläche ist zudem als Landschaftsschutzgebiet und Wasserschutzgebiet festgesetzt.

Die Bezirksregierung Münster kommt im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPIG hinsichtlich der geplanten 67. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wettringen mit Schreiben vom 02.11.2022 zu folgendem Ergebnis:

„Mit der geplanten 67. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen, die Erschließungs- und Parzellierungsstruktur des bestehenden Campingplatzes an die aktuellen brandschutztechnischen Anforderungen anzupassen. Vorgesehen ist eine behutsame Umgestaltung des Campingplatzes unter Berücksichtigung der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO). Im Bereich des bestehenden Campingplatzes (= Plangebiet) werden nur die Zweckbestimmungen der ausgewiesenen Sonderbauflächen vereinheitlicht, um hier eine größtmögliche Flexibilität für künftige interne Umgestaltungen zu gewährleisten.“

Die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wettringen sieht die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping- und Wochenendplatzgebiet Haddorfer Seen“ vor. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz Haddorfer Seen“ dar.

Nach den Darstellungen des Regionalplans Münsterland ist die gesamte Ferienanlage als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASBZ-E) für zweckgebundene Nutzungen festgelegt (Zweckbestimmung: Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen). Im Westen tlw. überlagert mit einem Bereich für den „Grundwasser- und Gewässerschutz“. Das Plangebiet liegt weitgehend innerhalb des Wasserschutzgebiets „Haddorf“ (Schutzzone 3a).

Gem. Ziel 6.1 Regionalplan Münsterland ist die Entwicklung von Freizeitanlagen, Feriendörfern, Ferien- und Wochenendhausgebieten, Campingplätzen und zugeordneten Hotels, grundsätzlich auf die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit der Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ (ASBZ-E) zu konzentrieren.

Bei den o.g. Änderungsabsichten des Flächennutzungsplanes handelt es sich um Änderungen innerhalb des im Regionalplan Münsterland festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches mit Zweckbindung-Erholung (ASBZ-E).

Ergänzend weise ich darauf hin, dass am 1. September 2021 der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz, in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712) ist. Der Plan soll das Wasserecht unterstützen und ergänzen. Er dient dazu, den Hochwasserschutz u.a. durch vorausschauende Planung zu verbessern. Die Ziele des BRPH sind bindend und daher in Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, die Grundsätze zu berücksichtigen. Es ist daher notwendig, dass in den Planunterlagen, die Sie nach § 34, Abs. 5 LPlG vorlegen, deutlich wird, dass Sie sich auch mit den Zielen und Grundsätzen des BRPH auseinandergesetzt haben. Insbesondere sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten bzw. berücksichtigen:

- Ziel I.1.1 des Kapitels I.1 (Allgemeines: Hochwasserrisikomanagement)*
- Ziel I.2.1 des Kapitels I.2 (Allgemeines: Klimawandel und -anpassung)*
- Grundsatz II.1.1 des Kapitels II.1 (Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen: Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG)*

In den derzeit vorliegenden Unterlagen, sind bereits die Ziele des BRPH berücksichtigt.

Aus der Sicht der Regionalentwicklung bestehen gegen den o.g. Antrag keine Bedenken, soweit die Planung mit dem Wasserschutzgebiet zu vereinbaren ist.“

4.2 Flächennutzungsplan

Die wirksame Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Wettringen weist für den Bestandsbereich des Campingplatzes bereits Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung aus (Campingplatz, Erholungsgebiet, Restaurant). Der südliche Erweiterungsbe- reich, also der Rheiner-Ohner Damm, ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Da die hier anstehende 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 19 „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss, besteht das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans. Dies erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des hier anstehenden Bebauungsplans im Rahmen der 67. Flächennutzungsplanänderung.

4.3 Bebauungsplan

Bestehender Campingplatz

Der Campingplatz sowie auch das Wochenendhausgebiet sind auf Grundlage des Teilbebauungsplans „Erholungsgebiet Haddorfer See“ (Ursprungsplan), der im August 1971 durch die Bezirksregierung Münster genehmigt worden ist, errichtet worden.

Der Ursprungsplan ist im Laufe der Jahre durch zahlreiche Änderungen in mehreren Teilbereichen überplant worden. Mittlerweile liegt für das gesamte Plangebiet der Ursprungsplanung eine Neuzeichnung mit allen Änderungen vor (Stand 2018). Für das Plangebiet der hier anstehenden Bebauungsplanänderung gelten derzeit die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 5. Änderung (rechtsverbindlich seit August 2003), soweit sie nicht durch weitere vereinfachte Änderungen zwischenzeitlich geändert worden sind.

Danach ist für den überwiegenden Teil ein Sondergebiet „Campingplatz“ festgesetzt. Im Sondergebiet „Campingplatz“ sind sowohl Standplätze zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von jederzeit ortsveränderlichen Zelten und Wohnwagen als auch Aufstellplätze für ortsfest aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime als auch bauliche Anlagen zulässig, die vorübergehende Übernachtungsmöglichkeiten für Wanderer, Radfahrer oder Besucher des Erholungsgebietes bieten. Ferner sind Gebäude zur Unterbringung von Einrichtungen der Platzverwaltung, des Gesundheitswesens, einer Wohnung für den Platzhalter oder Platzwart, einer Schank- und Speisewirtschaft zur Versorgung des Campingplatzgebietes sowie Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung zulässig.

Die nordwestlichen und östlichen Randbereiche des Campingplatzes sind als Sondergebiet „Erholungsgebiet Haddorfer Seen“ festgesetzt. Das Sondergebiet „Erholungsgebiet Haddorfer Seen“ umfasst im Allgemeinen die Freiflächen um den zentralen Badesee zwischen dem Campingplatz im Süden und das Wochenendhausgebiet im Norden. Innerhalb der hier überplanten Bereiche dieses Sondergebiets sind Flächen für gelegentliche Zeltlager (Zelten im Kiefernwald und Zeltwiese) sowie Anlagen zur Freizeitgestaltung wie Basketball und Minigolf festgesetzt.

Außerdem ist im Osten ein Sondergebiet „Restaurant“ mit Ausnutzungsziffern von 0,8 (Grundflächenzahl) und 0,8 (Geschossflächenzahl) sowie zwei Vollgeschossen und zusammenhängender überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt.

Südlicher Erweiterungsbereich

Für den südlichen Erweiterungsbereich, also den „Rheiner-Ohner-Damms“, liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

5 Bestandsituation

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Gemeindegebiets von Wettringen und umfasst den bestehenden, ganzjährig geöffneten Campingplatz im Südwesten des Erholungsgebietes „Haddorfer Seen“ einschließlich der Flächen für das Zelten im Kiefernwald. In den übrigen

Bereichen des Erholungsgebiets „Haddorfer Seen“ befinden sich Wochenend- und Ferienhäuser sowie in zentraler Lage ein Naturbadesee mit Strandbad und umfangreichen Wiesen- und Heideflächen.

Der Campingplatz verfügt über 500 Stand- und Aufstellplätze für Touristik- und Dauercamper. Der zentrale Eingangsbereich des Campingplatzes mit Anmeldung, Bistro und Einkaufsmöglichkeiten befindet sich im Süden am „Rheiner-Ohner-Damm“. Für Gäste ohne eigenen Wohnwagen, Zelt oder ortsfestes Mobilheim stehen Übernachtungsmöglichkeiten wie z.B. Safarizelten unter Kiefern oder zweckmäßig gestaltete Radlerhütten zur Verfügung. Den Gästen stehen mehrere Sanitärgebäude, ein Restaurant sowie umfangreiche Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie Basketball und Minigolf zur Verfügung.

Die Flächen südlich des „Rheiner-Ohner-Damms“ weisen einen scher- und tritttrassenähnlichen Charakter auf und werden bereits seit geraumer Zeit als Ausweichparkplatz von Besuchern des Campingplatzes, des Badesees und sonstigen Spaziergängern genutzt.

6 Städtebauliche Festsetzungen (Änderungsinhalte)

Das Plangebiet wird vollständig als der Erholung dienendes Sondergebiet festgesetzt. Der überwiegende Teil des Plangebiets war bislang bereits als Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ festgesetzt, wobei nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (5. Änderung) bereits auch Aufstellplätze für ortsfest aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime im Sinne der Campingplatz- und Wochenendplatzverordnung zulässig waren. Daher wird die Zweckbestimmung nun zur Klarstellung in „Camping- und Wochenendplatzgebiet“ erweitert. Die interne Gliederung dieses Sondergebiets folgt der Entwurfsplanung zur behutsamen Umgestaltung der Anlage und schließt auch das bestehende Restaurant ein. Zudem wird das Pflanzgebot für Bäume in Pkw-Stellplatzanlagen unverändert übernommen.

6.1 Sondergebiet SO-1

Die zentralen Einrichtungen am Haupteingang zur Anlage werden in einem separaten Sondergebiet zusammengefasst. Die zulässigen Nutzungen werden aus der rechtsverbindlichen 5. Änderung übernommen. Die zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Zahl der Vollgeschosse folgen den Festsetzungen der rechtsverbindlichen 5. Änderung. Die Grundflächenzahl von 0,6 sowie die Zahl der Vollgeschosse (= höchstens zwei) sind aus dem vorhandenen Bestand abgeleitet und ermöglichen eine zweckmäßige Ausnutzung. Die Geschossflächenzahl von 1,2 folgt der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse.

6.2 Sondergebiet SO-2

Um für die aktuelle Nutzung des Campingplatzes und spätere Umgestaltungen ausreichende Gestaltungsspielräume zu eröffnen, ist im überwiegenden Teil des Plangebiets sowohl das Aufstellen von Zelten oder ortsveränderlichen Wohnwagen als auch von ortsfest aufgestellten Wohnwagen oder Wochenendhäusern („Mobilheimen“) zulässig. Weiterhin sind hier auch Sa-

nitäranlagen sowie bauliche Anlagen zulässig, die vorübergehende Übernachtungsmöglichkeiten für Wanderer, Radfahrer oder Besucher des Sondergebietes bieten. Die zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Zahl der Vollgeschosse folgen dabei den Festsetzungen der rechtsverbindlichen 5. Änderung. Anstelle der bislang festgesetzten Grundflächenzahlen werden nunmehr zulässige Grundflächen für diese baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzung zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze für die Abgrenzung der Standplätze und Aufstellplätze wird aus der rechtsverbindlichen 5. Änderung übernommen. Auch das Erhaltungsgebot für Baumbestände ist soweit möglich übernommen worden. An der westlichen Plangebietsgrenze entfällt das Erhaltungsgebot allerdings, da hier kein Baumbestand vorhanden ist.

6.3 Sondergebiet SO-3

Die Zeltplatzbereiche bzw. Flächen für gelegentliche Zeltlager (Zelten unter Kiefern und Zeltwiese) in den Randbereichen der Anlage waren bislang Bestandteil des Sondergebiets „Erholungsgebiet Haddorfer Seen“. Dieses Sondergebiet umfasst allerdings im Allgemeinen die Freiflächen um den zentralen Badeseesee. Um eine klare Zuordnung zum Campingplatz zu dokumentieren, werden diese Bereiche nun in das Sondergebiet „Camping- und Wochenendplatzgebiet“ einbezogen. Um ein ungeordnetes Nebeneinander von Zelten oder ortsveränderlichen Wohnwagen und ortsfest aufgestellte Wohnwagen oder Wochenendhäusern („Mobilheimen“) zu vermeiden, sind hier nur Standplätze zulässig. Insofern stehen diese Bereiche ausschließlich für das Campen in ortsveränderlichen Zelten und Wohnwagen zur Verfügung. Weiterhin sind hier auch Sanitäranlagen mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Sanitäranlagen werden gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan geringfügig vergrößert, um künftige Erweiterungen zu ermöglichen. Der Flächenanteil, der von Sanitäranlagen überdeckt werden darf, wird nunmehr durch eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche festgelegt.

6.4 Sondergebiet SO-4

Am Haupteingang zur Anlage soll in direkter Nähe zu den zentralen Einrichtungen ein kleiner Reisemobilhafen ermöglicht werden. Um ein ungeordnetes Nebeneinander von Kurzaufenthalt und Saison- oder Dauercamping zu vermeiden, sind innerhalb dieses Sondergebiets ausschließlich Standplätze für selbst fahrende Wohnmobile zu einem vorübergehenden Übernachten zulässig. Auch hier folgen die zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen den Festsetzungen der rechtsverbindlichen 5. Änderung.

6.5 Sondergebiet SO-5

Die größeren Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Basketballplatz und Minigolf) werden in einem separaten Sondergebiet zusammengefasst, um den Bestand abzusichern. Im südlichen Teil des SO-5 wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die die vorhandenen Gebäude der Minigolfanlage einschließt und weitere bauliche Anlagen künftig ermöglicht. Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl sowie zur Zahl der Vollgeschosse folgen hier dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

6.6 Sondergebiet SO-6

Das Sondergebiet „Restaurant“ im Osten des Campingplatzgeländes war bislang als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Durch die Einbeziehung in das zusammenhängende Sondergebiet „Camping- und Wochenendplatzgebiet“ kann im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein inselartiges Sonstiges Sondergebiet vermieden werden. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung, zu Ausnutzungsziffern und zur Zahl der Vollgeschosse werden aus der rechtsverbindlichen 5. Änderung übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen waren hier zwischenzeitlich geringfügig reduziert worden und werden folglich nunmehr ebenfalls unverändert festgesetzt.

6.7 Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über den „Rheiner-Ohner-Damm“ (festgesetzt als Straßenverkehrsfläche). Durch die hier anstehende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist kein nennenswerter Mehrverkehr zu erwarten. Bei der Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen werden allerdings auch die konkreten Bauabsichten der Gemeinde Wettringen für einen begleitenden Radweg auf der Nordseite berücksichtigt. Zur verkehrlichen Optimierung der Zufahrt zum Campingplatz ist zudem die Anlegung einer Kreisverkehrsanlage an der Hauptzufahrt vorgesehen.

Innere Erschließung

Innerhalb des Camping- und Wochenendplatzgebiets ist zur Erschließung des Camping- und Wochenendplatzes aus aktuellen brandschutztechnischen Anforderungen eine Neufestsetzung privater Verkehrsflächen sowie privater Grünflächen als Brandschutzstreifen erforderlich. Diese privaten Verkehrsflächen greifen überwiegend die bestehenden Erschließungswege auf und weisen Regelbreiten von ca. 5 m für die Hauptfahrwege und ca. 3,5 m für untergeordnete Nebenwege auf. Bei den Haupt- und Nebenwegen ist eine geringfügige Änderung der Linienführung zulässig, um gewisse Spielräume für künftige Umgestaltungen zu ermöglichen. Das Erschließungsnetz ermöglicht die Anlegung von mehreren Notausfahrten.

Ruhender Verkehr

Auf den Stand- und Aufstellplätzen im SO-2 und SO-3 sind weiterhin Stellplätze für zugehörige Kraftfahrzeuge zulässig. Besucherstellplätze sind im Bereich der zentralen Einrichtungen sowie im Bereich östlich des Restaurants vorhanden.

Weitere unversiegelte Abstellmöglichkeiten für Pkw befinden sich südlich des Plangebiets auf den Flächen des saisonalen Ausweichparkplatzes.

7 Technische Erschließung

Die technische Erschließung (Ver- und Entsorgung) ist bereits vollumfänglich vorhanden. Die Grundzüge der technischen Erschließung werden nicht geändert, da sich die Mengen an anfallendem Schmutz- und Oberflächenwasser sowie der Bedarf an Trinkwasser durch den hier anstehenden Bebauungsplan gegenüber dem vorhandenen Bestand nicht erhöhen.

8 Umweltbelange

8.1 Umweltprüfung

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Die Festsetzung zur dezentralen Versickerung anfallenden Niederschlagswassers von Pkw-Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen und von Stellplätzen für die temporäre Unterbringung selbst fahrender Wohnmobile auf den jeweiligen Grundstücken folgt der rechtsverbindlichen 5. Änderung. Dadurch kann dem örtlichen Wasserkreislauf durch Versiegelung entzogenes Regenwasser wieder zurückgeführt werden.

8.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden. In der Bilanzierung wird festgestellt, sich aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ein Kompensationsdefizit von rund 10.000 Wertpunkten ergibt.

Das Defizit von rund 10.000 Wertpunkten wird mit Ausgleichsmaßnahmen verrechnet, die im Vorgriff auf künftige Eingriffe in Natur und Landschaft mit Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt durchgeführt wurden und in das Ökokonto der Gemeinde Wettringen eingeflossen sind. In das Ökokonto eingestellt wurden u.a. umfangreiche Maßnahmen zur Schaffung von Extensivgrünland auf ehemaligen Intensivgrünland- bzw. Ackerstandorten.

8.4 Artenschutz

Im Ergebnis des Artenschutzbeitrags wird festgestellt, dass mit den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen zur Baufeldräumung außerhalb der Schonzeiten für Brutvögel und Fledermäuse, zur Rodung von Gehölzen mit einem Durchmesser ≥ 30 cm im Hinblick auf potentiell vorhandene Fledermausindividuen, zu Lichtemissionen gegenüber angrenzenden potentiellen Nahrungshabitaten für lichtsensible Fledermausarten und zur Baufeldnutzung der Flächen südlich des Rheiner-Ohner-Damms außerhalb der Schonzeiten für Brutvögel ein Eintreten ar-

tenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §§ 44 ff BNatSchG mit hoher Sicherheit vermieden werden kann und artspezifische vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich sind.

8.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Wettringen in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

9 Klimaschutz / Auswirkungen des Klimawandels

Belange des Klimaschutzes sind aus Sicht der Gemeinde Wettringen durch die hier anstehende 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht berührt.

10 Immissionsschutz

Im Plangebiet treten keine unzulässigen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Immissionen aus der Tierhaltung auf. Ortsübliche Vorbelastungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen nach guter fachlicher Praxis sind weiterhin hinzunehmen. Weitere relevante Immissionen sind der Gemeinde Wettringen nicht bekannt.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Starkregen und Hochwasserschutz

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend geprüft worden.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG.

In der Starkregengefahrenkarte NRW befinden sich im Plangebiet keine kritischen Bereiche. Einzelne Bereiche innerhalb des bestehenden Campingplatzes können bei seltenen und extremen Ereignissen um bis zu 50 cm überflutet werden. Im Bereich dieser moderaten Überflutungen sind ausreichende Evakuierungsmöglichkeiten vorhanden.

Bauliche Schutzmaßnahmen wie Schutzwälle oder -mauern sind ebenso nicht notwendig, wie Maßnahmen zur Bereitstellung von Flächen als Retentionsraum, Entsiegelung, Nieder-

schlagswasserumleitung und -rückhaltung. Es besteht keine grundsätzliche Gefahr. Es ist geplant, an den Eingängen des Campingplatzes auf die Möglichkeit einer moderaten Überflutung bei Starkregenereignissen hinzuweisen.

11.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt weitgehend innerhalb des Wasserschutzgebiets „Haddorf“ (Schutzzone 3a). Die Festsetzungen dieser Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Nach Rückmeldung des Kreises Steinfurt vom 20.09.2022 bestehen gegen das Vorhaben aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken und eine separate wasserrechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich.

11.3 Höchstspannungsfreileitung (Neubau)

Die Bezirksregierung Münster hat durch den Planfeststellungsbeschluss vom 30.09.2020 die Freigabe für den Neubau der 380 kV-Höchstspannungsfreileitung Dörpen West – Niederrhein erteilt. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet der hier anstehenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind keine unzulässigen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.4 Altlasten

Nach Kenntnisstand der Gemeinde Wettringen befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altablagerungen, Altstandorte o.ä.

Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen sind rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu melden bzw. mit ihr abzustimmen. Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen. Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen, ist die Untere Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen. Gegebenenfalls sind aus vorgenannten Gründen weitergehende Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

11.5 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen. Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt drei Tage nach Zugang der Anzeige und bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert.

11.6 Bodenordnung und Realisierung

Die Gemeinde Wettringen kann über alle Flächen innerhalb des Plangebiets verfügen. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11.7 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets	100 %	11,45 ha
2.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	x %	0,79 ha
3.	Private Verkehrsflächen (Haupt- und Nebenwege)	xx %	1,72 ha
4.	Private Grünflächen (Brandschutzstreifen)	x %	0,16 ha
5.	Sondergebiete, die der Erholung dienen	xx %	8,78 ha
5.1	SO-1		0,50 ha
5.2	SO-2		5,80 ha
5.3	SO-3		1,25 ha
5.4	SO-4		0,11 ha
5.5	SO-5		0,67 ha
5.6	SO-6		0,45 ha

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Erholungsgebiet Haddorfer Seen“, 6. Änderung und Erweiterung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Wettringen ausgearbeitet.

Wallenhorst,

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Erholungsgebiet Haddorfer Seen“, 6. Änderung und Erweiterung hat gemäß § 9 Abs. 8 dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Wettringen,

.....

Bürgermeister