Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Waldseeufer“ der Stadt Wesel

Begründung - Originalausfertigung

Februar 2017

Vorhabenträger: Frau Dorothee Dingebauer
Schüttwich
46487 Wesel

Bearbeitung: OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG
Koepenweg 2a
46499 Hamminkeln

INHALTSVERZEICHNIS

I. Anlass und Ziel der Planung 1
II. Hintergrund 2
III. Rahmenbedingungen 2
1. Rechtliche Grundlagen 2
2. Verfahrensablauf und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 3
2.1. Aufstellungsbeschluss 3
2.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und frühzeitige Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger 3
3. Geltungsbereich 3
4. Regionalplan 3
5. Landschaftsplan 5
6. Flächennutzungsplan 8
7. Bebauungspläne und Baugenehmigungen 9
8. Umweltbelange 9
IV. Planungsrechtliche Festsetzungen 10
1. Art der baulichen Nutzung 10
1.1. Sondergebiet, das der Erholung dient 10
1.1.1. Landseitige Festsetzungen 10
1.1.2. Wasserseitige Festsetzungen 10
1.2. Private Grünfläche 11
1.3. Wasserflächen 11
2. Maß der baulichen Nutzung 12
3. Gestaltungsvorgaben 12
V. Infrastruktur, Ver- und Entsorgung 12
1. Verkehrliche Erschließung 12
1.1. Autoverkehr 12
1.1.1. Fließender Verkehr 12
1.1.2. Ruhender Verkehr 12
1.2. Bootsverkehr 12
2. Immissionsschutz 13
3. Trinkwasserversorgung 13
4. Abwassertechnische Erschließung 13
4.1. Schmutzwasser 13
4.2. Regenwasser 13

5. Stromversorgung 13
6. Abfallentsorgung 13
7. Löschwasserversorgung 14
VI. Denkmalschutz 14
VII. Altlasten 14
VIII. Hochwasserschutz 14
IX. Artenschutz 15
X. Eigentumsverhältnisse 15
XI. Flächenbilanz 16

I. Anlass und Ziel der Planung

Auf der Grundlage des aktuellen Flächennutzungsplanes und dem darin dargestellten SO-Gebiet (Sondergebiet, das der Erholung dient), beabsichtigt die Antragstellerin insgesamt zehn schwimmende Ferienhäuser am westlichen Ufer des Diersfordter Waldsees zu errichten. Hierfür ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der betroffene Uferabschnitt hat eine Länge von etwa 400 m. Vorgesehen sind Modelle von etwa 17,2 m Länge und 4 m Breite, zzgl. einer Terrasse. Sie sind fest am Ufer verankert. Eine Befahrung des Sees ist mit ihnen nicht möglich.

Zu erreichen sind sie über einen Kiesweg, der zunächst über die angrenzende Grünlandfläche und nachfolgend am bestehenden Kiesufer entlang verläuft und eine dort aufliegende, feste Steganlage. Entlang dieser Stege verlaufen auch die Leitungen zur Ver- und Entsorgung, hin zu einer zentralen Verteiler- bzw. Sammelstelle. Dort befindet sich neben dem Stromverteiler eine Biokläranlage.

Die schwimmenden Ferienhäuser bieten maximal 5 Personen Platz und sollen das ganze Jahr über vermietet werden. Eine Nutzung des Diersfordter Waldsees, z.B. durch Befahren mit kleineren Tret- oder Ruderbooten, soll den Besuchern nur in unmittelbarer Nähe gestattet werden.

Zusätzlich soll ein etwas größeres Modul der gleichen Bauweise am Ufer aufgestellt werden und als Betriebsleiterwohnung dienen. Parkplätze werden auf der bestehenden Hofstelle zur Verfügung gestellt.

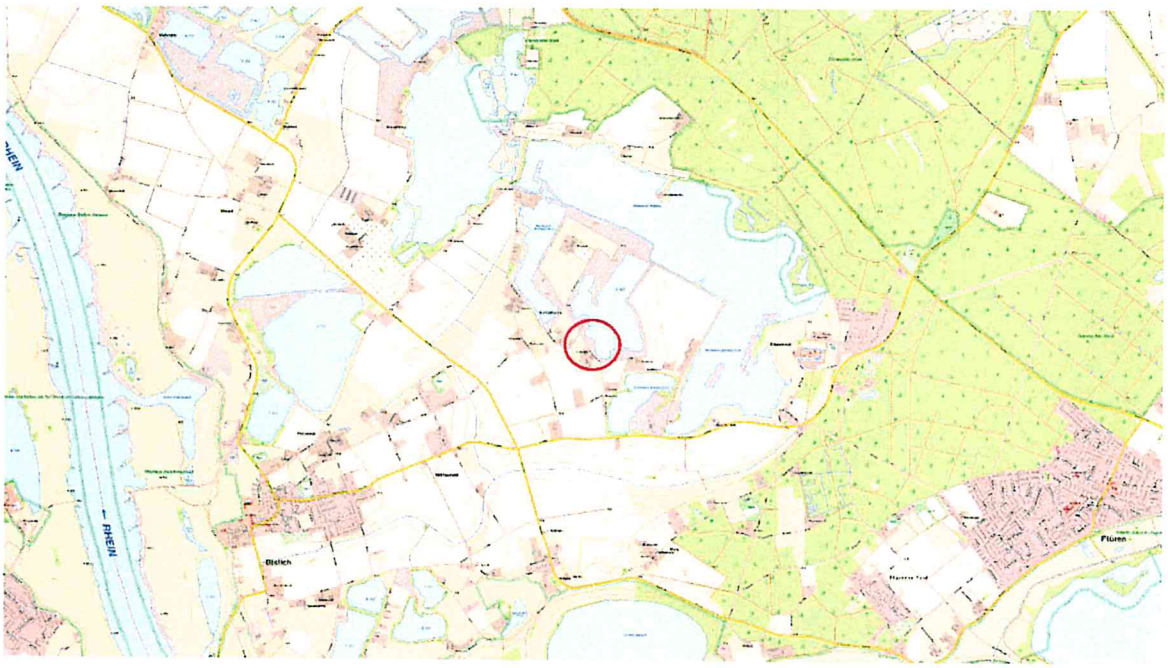


Abb. 1: Übersichtsplan

II. Hintergrund

Der Landschaftsraum zwischen Bislich, Bergerfurth und Diersfordt ist gekennzeichnet durch seine hohe naturschutzfachliche Bedeutung sowie durch laufende bzw. abgeschlossene Sand- und Kiesabgrabungen mit den charakteristischen Wasserflächen. Sowohl die Wasserflächen als auch die naturräumliche Ausstattung eröffnen die Möglichkeit für eine naturbezogene touristische Nutzung. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesel geschaffen.

Die freizeitorientierten Entwicklungsperspektiven ermöglichen der insbesondere aus der Landwirtschaft kommenden ortsansässigen Bevölkerung den Aufbau eines weiteren wirtschaftlichen Standbeins. Da sich die wirtschaftliche Bedeutung der Landwirtschaft aufgrund der (bedingt durch den Rohstoffabbau) zurückgehenden landwirtschaftlichen Produktionsfläche verringert, sind Entwicklungsperspektiven für die örtliche Bevölkerung von besonderer Bedeutung.

Im Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesel wurden die touristischen Vorhaben mit bauleitplanerischer Relevanz als Sondergebiete, die der Erholung dienen, dargestellt. Auch im Bereich der Hofstelle der Familie Dingebauer ist ein entsprechendes Sondergebiet aufgeführt. Aufbauend auf dieser Darstellung im Flächennutzungsplan, hat die Familie Dingebauer einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt, um die weitere Entwicklung planungsrechtlich abzusichern.

Der Diersfordter Waldsee bei Wesel ist ein Abgrabungsgewässer, auf dem bereits heute eine eingeschränkte Freizeitnutzung stattfindet. In unmittelbarer Nähe zu der Kiesaufbereitungs- und Verladeanlage in Diersfordt wurde eine kleine Marina errichtet, von wo aus der See mit Segelbooten befahren werden kann. Die Anzahl der Boote ist gemäß Genehmigung (Az. 51.2.7.02.25-22/88: Planfeststellungsbeschluss vom 19.05.1993 der Bezirksregierung Düsseldorf) auf 0,75 Boote/ha Nettowasserfläche (Gesamtfläche abzüglich Uferschutzstreifen) beschränkt.

III. Rahmenbedingungen

1. Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV.NW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV.NRW. S. 294)
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- LNatSchG NRW: Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen in der Fassung

vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

- PlanV 90: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBL. I S. 1509)

2. Verfahrensablauf und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

2.1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wesel hat in seiner Sitzung am 26.04.2016 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Waldseeufer" beschlossen.

2.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und frühzeitige Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurde vom 14.09. bis einschließlich 21.10.2016 durchgeführt.

3. Geltungsbereich

Die Vorhabenfläche liegt im Ortsteil Bislich der Stadt Wesel (Kreis Wesel). Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Waldseeufer" liegt in der Gemarkung Bislich, Flur 30 und umfasst die Flurstücke 73, 119 tlw., 156, 175 tlw. und 176. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,27 ha. Die Grundstücke sind im Eigentum der Antragstellerin bzw. es liegt eine Einverständniserklärung der Eigentümer vor.

Der Geltungsbereich umfasst im östlichen Bereich Teile des Gewässers „Diersfordter Waldsee". Im Westen reicht der Geltungsbereich bis an die Straße „Schüttwich", bei der es sich um eine öffentliche Straße handelt. Die Uferbereiche zwischen der Straße Schüttwich und dem Gewässer sind Bestandteil des Geltungsbereiches.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an das Flurstück 154, 155, 168 und 169. Auf den beiden letztgenannten Flurstücken befindet sich ein Wohnhaus. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an die Vorhabenfläche.

Unmittelbar westlich der Straße Schüttwich befindet sich die Hofstelle der Antragstellerin.

Im Bereich des Diersfordter Waldsees findet auch in den nächsten Jahren noch eine Sand- und Kiesgewinnung statt. Im südlichen Teil der Vorhabenfläche ist ein Durchstich zur geplanten Abgrabung „Histenbruch" vorgesehen. Daher kann der Uferverlauf sich im diesem Bereich aufgrund der Abgrabungstätigkeit noch ändern.

4. Regionalplan

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Regierungsbezirke und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen

im Planungsgebiet fest[1]. Diese Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. In diesem sollen künftig alle landesplanerischen Festlegungen gebündelt werden. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25.01.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden und ist somit ab diesem Tage in Kraft getreten. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich aber keine grundsätzlichen Änderungen.

Seit dem 21. Oktober 2009 ist der Regionalverband Ruhr (RVR) als Regionalplanungsbehörde für die Regionalplanung in der Metropole Ruhr, zu der auch der Kreis Wesel gehört, zuständig. Der RVR erarbeitet derzeit den Regionalplan Ruhr mit Zielaussagen für die künftige räumliche Entwicklung in der Metropole Ruhr.

Der Regionalplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Freiraumbereiche und Bereiche zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze dar.

In den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der Acker- und Grünlandflächen zu erhalten. Überlagert wird die Freiraumfunktion durch die Darstellung von Bereichen für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung. Diese Bereiche dienen dazu, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu erhalten und wiederherzustellen. Gleichzeitig haben diese Räume die Funktion von Erholungsgebieten. Zu berücksichtigen ist dabei insbesondere die naturräumliche und kulturräumliche Eignung sowie die Nähe zu den Nachfragegebieten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sieht der Regionalplan Bereiche zur Sicherung und zum Abbau von oberflächennahen Bodenschätzen vor. In den projektierten Abbaugrenzen sind Oberflächengewässer dargestellt, d. h., die Abgrabungsbereiche verbleiben als offene Gewässer.

Bei der vorliegenden Planung werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung beachtet.

[1] BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (2009): Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99). Von Mai 2000. Aktualisiert Oktober 2009

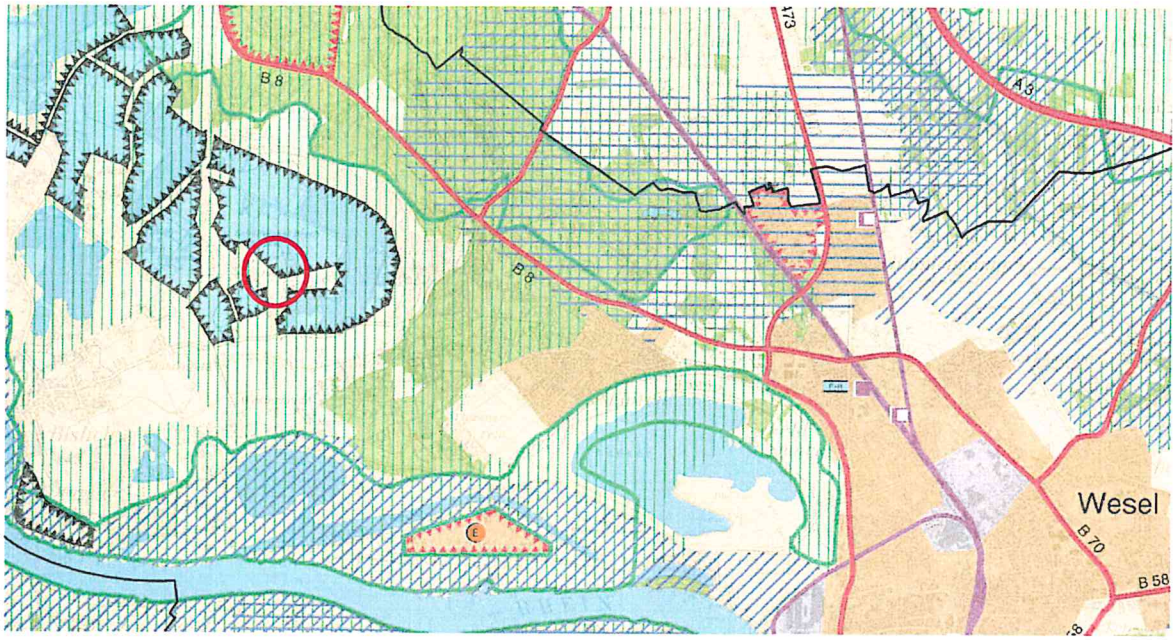


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

5. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsplanes Wesel[2].

Der Landschaftsplan gliedert sich in drei thematische Teilbereiche, mit jeweils dazugehörigen Kartenwerken. Dies sind:

- Entwicklungsziele (Entwicklungskarte)
- Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft (Festsetzungskarte, Teil 1)
- Maßnahmen (Festsetzungskarte, Teil 2)

Die Entwicklungsziele geben gemäß § 18 Landschaftsgesetz NRW Auskunft über die schwerpunktmäßig anzustrebende Entwicklung der Landschaft. Unberührt von den Entwicklungszielen bleiben Maßnahmen des Hochwasserschutzes, die mit landes- und regionalplanerischen Zielen übereinstimmenden Verkehrswegeplanungen und die im Regionalplan dargestellten „Bereiche zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze (BSAB)“. Abgrabungen sind gemäß Landschaftsplan landschaftsgerecht wiederherzustellen oder naturnah zu entwickeln. Eine ruhige Freizeit- und Erholungsnutzung entspricht diesen Zielen.

Der Landschaftsplan stellt für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft “ gem. § 18 Abs. 1 Nr.1 Landschaftsgesetz (LG) dar.

Der Schwerpunkt des Entwicklungszieles „Erhaltung“ liegt in der Erhaltung und Pflege der bestehenden Landschaftsstruktur. Hinsichtlich des Plangebietes ist/sind laut Landschaftsplan insbesondere:

[2] KREIS WESEL (2009): Landschaftsplan des Kreises Wesel Raum Wesel

- die Gewässer als wertvolle Ressource zu erhalten sowie in einem naturnahen Zustand zu erhalten und beeinträchtigte Gewässer in einen guten ökologischen Zustand zu überführen

- die derzeitigen Grünlandflächen, insbesondere u.a. in der Umgebung von Feuchtbiotopen, zu erhalten und entsprechend den standörtlichen Verhältnissen zu optimieren

- naturnahe Biotope und deren Vernetzung untereinander als Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten zu erhalten, zu pflegen und zu einem landesweiten Biotopverbundsystem zu entwickeln

- Landschaftszersiedlungen zu vermeiden und insbesondere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden

Im Besonderen gelten außerdem für den Planungsraum im Bereich des insgesamt 897 ha großen Entwicklungsraum E 1 „Kiesseenlandschaft zwischen Vahnum, Bergen und Schüttwich" folgende Ziele:

- Die von Auskiesungsgewässern mit Resten der typischen, historisch gewachsenen Stromtal-Kulturlandschaft geprägten Rheinniederterrasse ist, insbesondere im Hinblick auf die Bedeutung von Teilen des Raumes für den internationalen Biotopverbund und als Teil des Feuchtgebietes von internationaler Bedeutung „Unterer Niederrhein" gemäß Ramsar-Konvention sowie im Hinblick auf die Bedeutung der Kulisse der Natura-2000-Gebiete (tlw. Vogelschutzgebiet), zu erhalten und als Gänserast- und Gänseäsungsflächen – zu optimieren.

- Gewässerstrukturen sind zu erhalten, eine naturnahe Ufergestaltung ist anzustreben.

- Der Raum ist an geeigneten Stellen und unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Lebensräume und Biotope für die Naturbeobachtung und die naturverträgliche Erholungsnutzung zugänglich zu machen und zu erschließen. Die Entwicklung hat sich auf eine ressourcenschonende, ruhige und landschaftsbezogene Erholungs- und Freizeitnutzung auszurichten, die sich an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert (z.B. Wandern, Radfahren, Segeln etc.). Motorisierte Freizeitnutzungen sind auszuschließen.

- Auf die im Entwicklungsraum bestehenden, konkurrierenden Raumansprüche des Arten- und Biotopschutzes auf der einen einer naturverträglichen Erholungs- und Freizeitnutzung auf der anderen Seite ist nach Maßgabe der Konzeption des „Natur- und Freizeitverbundes Niederrhein" ausgleichend einzuwirken.

Für Bereiche die außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen, aber in räumlicher und funktionaler Hinsicht relevant sind, trifft der Landschaftsplan folgende Ziele:

Der Entwicklungsraum wird in wesentlichen Teilen insbesondere im westlichen Bereich des Diersfordter Waldsees sowie der im Übrigen im Entwicklungsraum E 2 „Leybachzug Harsumer Graben, Schlossanlage Diersfordt, Wat Ley, Bislicher Ley" liegenden Bereiche des Diersfordter Waldsees mit dem Entwicklungsziel „Biotopverbund" überlagert. In diesen Bereichen soll außerdem die Landschaftsstrukturen und ihre ökologische Wechselbeziehungen erhalten und

entwickelt werden. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Erfordernisse sind die heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften zu sichern und funktionsfähige ökologische Wechselbeziehungen zu erhalten, wiederherzustellen und zu entwickeln.

Westlich der Straße „Schüttwich" und südlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel „Ausbau" der Ausstattung der Landschaft für die Erholung (§ 18 Abs. 1 Nr. 4 LG) dar. Flächen, für die das Entwicklungsziel „Ausbau" dargestellt wird, sind unter besonderer Berücksichtigung landschaftlicher Belange für die Erholung auszustatten bzw. zu entwickeln. Die konkrete Erschließung und Planung von Erholungs- und Freizeitbereichen (z.B. Freiflächenkonzept, bauliche Anlagen etc.) erfolgt über gesonderte Verfahren.

Die Erschließung sowie alle Anlagen für die Erholung und Freizeitaktivitäten sind landschaftsgerecht zu gestalten und durch geeignete Maßnahmen in die Landschaft einzubinden.

Für den insgesamt 607 ha großen Entwicklungsraum F 1 „Kiesseenlandschaft nördlich von Bislich sowie zwischen Bislich und Schloss Diersfordt" gelten folgende Ziele:

- Die freiraumorientierten, insbesondere naturverträgliche wassergebundene Freizeit- und Erholungsnutzungen, sind in diesen Raum zu lenken und dort zu bündeln.

- Der Raum ist an geeigneten Stellen für die Naturbeobachtung und die naturverträgliche wassergebundene Freizeit- und Erholungsnutzung zugänglich zu machen, durch Einrichtungen (z.B. Wanderwege, Ruhebänke, Schutzhütten, Parkplätze) nach Maßgabe der Konzeption des „Natur- und Freizeitverbundes Niederrhein" auszustatten und zu erschließen. Die Entwicklung hat sich auf eine ressourcenschonende, ruhige und landschaftsbezogene Erholungs- und Freizeitnutzung auszurichten, die sich an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert (z.B. Wandern, Radfahren, Segeln, Campen, Tauchen etc.). Motorisierte Freizeitnutzungen sind auszuschließen.

- Die zweckentsprechende Gestaltung des Raumes, insbesondere die Erschließung und Ausgestaltung der Freizeit-, Erholungs- und Wohnbereiche, ist in Abstimmung mit dem Kreis Wesel über die Bauleitplanung zu konkretisieren.

Außerdem setzt der Landschaftsplan für den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes den insgesamt 1.016 ha große Maßnahmenraum M 1 „Seenlandschaft zwischen Vahnum, Bergen und Schüttwich sowie bei Marwick" mit folgenden Maßnahmen fest:

<u>Entwicklungsmaßnahmen</u>:

- Anlage von Biotopstrukturen (insges. ca. 3 - 5 ha):
  Anlage von Feldrainen und Krautsäumen
- Umwandlung von Acker in Grünland
- Renaturierung der Auskiesungsgewässer für den Biotop- und Artenschutz

<u>Optimierungsmaßnahmen</u>:

- Naturschutz orientierte Bewirtschaftung von Grünlandflächen
- Winterbegrünung der Ackerflächen
- Herstellung von Sichtschneisen durch Rückschnitt der Uferbepflanzungen

Erschließungsmaßnahmen:

- Anlagen/ Maßnahmen für die Naturbeobachtung und die naturverträgliche Erholungsnutzung unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Lebensräume
- Die Auskiesungsgewässer sind an geeigneten Stellen unter Berücksichtigung schutzwürdiger Lebensräume für Erholungssuchende zugänglich und erlebbar zu machen.

Im Landschaftsplan Wesel sind weiterhin die besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft (gemäß §§ 19 – 23 LG NRW) dargestellt und beschrieben.

Weitere Entwicklungsziele sind für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht relevant.

6. Flächennutzungsplan

Mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die in der Vergangenheit erarbeiteten Entwicklungsziele für den Raum weiter konkretisiert und bauleitplanerisch gesichert. Im Vordergrund stand dabei die Koordination und Steuerung der Freizeitnutzung als Folgenutzung der durch den Rohstoffabbau entstehenden Abgrabungsgewässer. Die touristischen Vorhaben mit bauleitplanerischer Relevanz wurden als Sondergebiete, die der Erholung dienen, dargestellt.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabens wurde der wasserseitige Uferbereich im Flächennutzungsplan ebenfalls als Sondergebiet, das der Erholung dient (schwimmende Ferienwohnungen), dargestellt. Auch die Hofstelle der Familie Dingebauer sowie der Standort des geplanten Betriebsleiterhauses sind als Sondergebiet eingetragen.

Die umliegenden Flächen sind entweder als Wasserflächen oder als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Da die Rohstoffgewinnung in Teilbereichen noch nicht abgeschlossen ist, kann sich der Uferverlauf der Wasserflächen noch ändern. Maßgeblich sind hier die Auflagen der jeweiligen Genehmigungsbescheide.

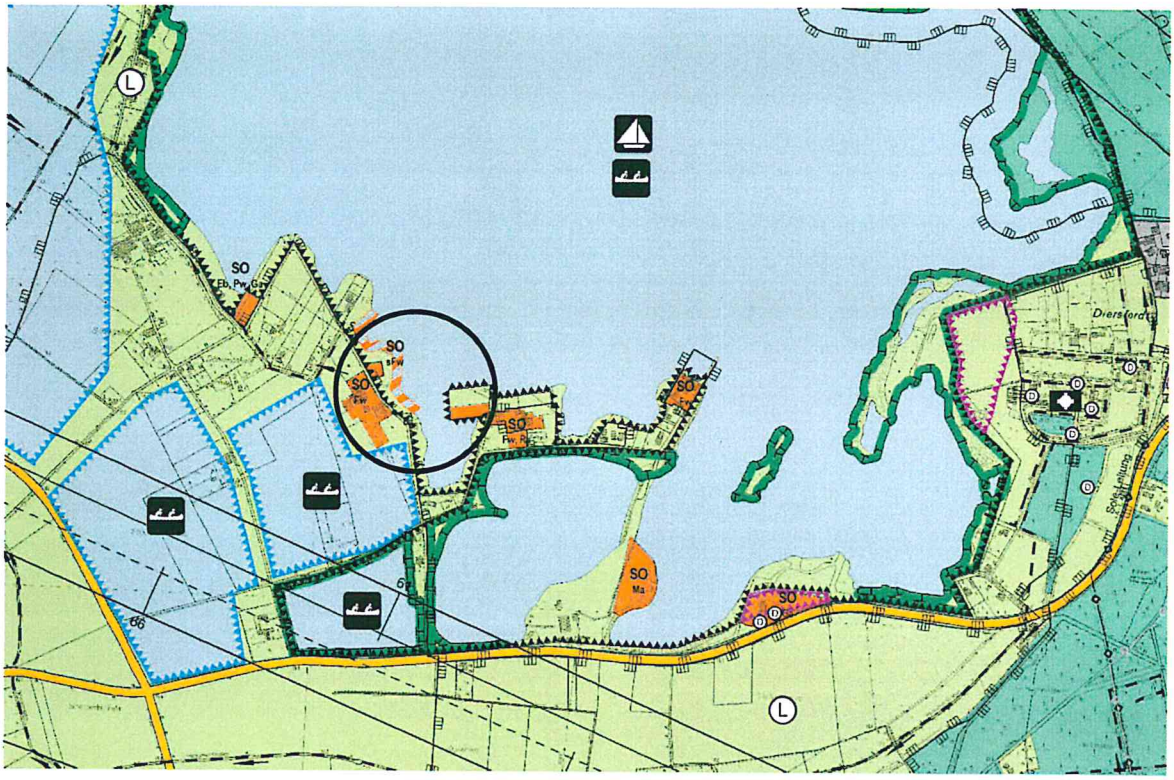


Abb. 3: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Wesel

7. Bebauungspläne und Baugenehmigungen

Bebauungspläne liegen für diesen Bereich nicht vor. Es wurden jedoch bereits zwei schwimmende Häuser im Rahmen einer Baugenehmigung genehmigt (Bauschein-R. 1275/15 vom 11.03.2016). Von der Lage her handelt es sich um die beiden nördlichsten schwimmenden Ferienhäuser.

8. Umweltbelange

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Waldseeufer“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2a BauGB ein Umweltbericht[3] gem. Anlage 1 zum BauGB erstellt. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Schutzrelevante anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das benachbarte Umfeld bleiben unter der Erheblichkeitsschwelle. Im Umweltbericht wurde auch auf mögliche Geruchsbelästigungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb eingegangen. Die Erfahrung aus der Vermietung der beiden durch eine Baugenehmigung errichteten Objekte zeigt, dass die Feriengäste ihren Aufenthalt auch als „Urlaub auf dem Bauernhof“ verstehen. Eine Beeinträchtigung

[3] OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & CO. KG (2016): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Waldseeufer“ - Umweltbericht

der Feriengäste durch Gerüche kann daher ausgeschlossen werden, zumal die Gäste in der Regel nur einen Kurzurlaub verbringen.

In einem Landschaftspflegerischen Begleitplan[4] wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden dargestellt.

Um eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes durch die vorliegende Planung auszuschließen, wurde eine FFH-Verträglichkeitsstudie[5] erarbeitet. Diese kommt zu dem Schluss, dass das geplante Vorhaben mit keinen Auswirkungen verbunden ist, welche die Funktionsfähigkeit des Vogelschutzgebietes „Unterer Niederrhein" beeinträchtigen könnten.

IV. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiet, das der Erholung dient

1.1.1. Landseitige Festsetzungen

An der Straße Schüttwich wird eine Parzelle als Sonstiges Sondergebiet „Ferienhäuser" festgesetzt. Hier wird ein Einzelhaus errichtet, von dem aus die Verwaltung der schwimmenden Ferienhäuser durchgeführt wird. Das Gebäude passt sich vom Stil her den schwimmenden Ferienhäusern an. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt max. 150 m². Das Gebäude wird in offener Bauweise als eingeschossiges Gebäude errichtet.

1.1.2. Wasserseitige Festsetzungen

Planungsrechtlich werden die schwimmenden Ferienhäuser als Sonstiges Sondergebiet „Schwimmende Ferienhäuser" festgesetzt. Dafür wird parallel zum Ufer des Diersfordter Waldsees ein 20 m breiter und ca. 400 m langer Bereich ausgewiesen. Innerhalb dieses Sonstigen Sondergebietes können die schwimmenden Ferienhäuser errichtet werden. Eine exakte Festlegung der Lage erfolgt nicht. Die max. Anzahl der schwimmenden Ferienhäuser wird auf 10 festgesetzt.

Vorgesehen sind Modelle von etwa 17,2 m Länge und 4 m Breite, zzgl. einer Terrasse. Sie sind auf Schwimmkörpern fest installiert. Die Schwimmkörper haben eine max. Grundfläche von 150 m². Die schwimmenden Ferienhäuser werden auf max. 75 m² festgesetzt.

Im Sondergebiet „Schwimmende Ferienhäuser" sind gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Dauerwohnrecht wird damit nicht begründet.

Die schwimmenden Ferienhäuser werden vollständig ausgerüstet einschl. der Haustechnik angeliefert und in Betrieb genommen. Ein Fahrbetrieb ist nicht vorgesehen und wird durch die

[4] OEKOPLAN INGENIEURE (2017): Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan NR. 21 „Waldseeufer"

[5] OEKOPLAN INGENIEURE (2017): FFH-Verträglichkeitsstudie zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan NR. 21 „Waldseeufer"

textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen. Die schwimmenden Ferienhäuser werden an einer Steganlage, welche durch Dalben im Gewässer positioniert wird, festgemacht. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Medienleitungen entlang der Steganlage.



Abb. 4: Schwimmendes Ferienhaus (am Diersfordter Waldsee sind Häuser ohne Treppe und Dachterrasse vorgesehen)

Angrenzend an das Sonstige Sondergebiet „Schwimmende Ferienhäuser" schließt sich landwärts das Ufer als Private Grünfläche an. Die Private Grünfläche nimmt den überwiegenden Teil des landseitigen Geltungsbereiches ein.

1.2. Private Grünfläche

Die Private Grünfläche wird als Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen, Sträuchern und Hecken angelegt. Insbesondere zum nördlich angrenzenden Wohngebäude erfolgt eine ergänzende Bepflanzung in Form einer Hecke, die u.a. als Sichtschutz dient. Entlang der Straße Schüttwich wird die bestehende Hecke bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ergänzt. Für alle Anpflanzungen werden heimische, standortgerechte Gehölze verwendet.

Weiterhin werden auf der Privaten Grünfläche zusätzlich sechs hochstämmige Obstbäume gepflanzt. Bestandteil der Privaten Grünfläche sind mit Kies geschotterte Fußwege zu den schwimmenden Ferienhäusern.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan setzt die genaue Art der Bepflanzung und Pflege fest.

1.3. Wasserflächen

Die vorhandenen Wasserflächen werden als „Wasserflächen" festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die schwimmenden Ferienhäuser werden auf max. 75 m² festgesetzt. Die Schwimmkörper haben eine max. Grundfläche von 150 m². Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß mit 20,0 m ü. NHN festgesetzt. Dabei wird von einem Mittelwasserstand von ca. 15,8 m ü. NHN im Diersfordter Waldsee ausgegangen. Die schwimmenden Ferienhäuser sind eingeschossig.

Das an Land stehende Gebäude hat eine max. Grundfläche von 150 m². Es wird als eingeschossiges Gebäude errichtet. In den angegebenen Baugrenzen darf max. ein Gebäude errichtet werden.

3. Gestaltungsvorgaben

Neben den bereits beschriebenen Festsetzungen und Vorgaben sind Werbeanlagen für Eigen- und Fremdwerbung zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes mit Ausnahme von Hinweisschildern, die der Orientierung dienen, nicht zulässig.

V. Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

1. Verkehrliche Erschließung

1.1. Autoverkehr

1.1.1. Fließender Verkehr

Mit dem noch geplanten Durchstich vom Diersfordter Waldsee zum noch nicht genehmigten Histenbruchsee (südlich des Geltungsbereiches) würde die Straße Schüttwich zu einer Sackgasse werden, die nur von Norden her erreichbar ist. Das Sondergebiet würde somit am Ende der Sackgasse liegen. Verkehrstechnisch wäre der gesamte Bereich somit beruhigt. Der geplante Durchstich ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Zufahrt zur Vorhabenfläche erfolgt somit über die Mühlenfeldstraße (L 480) und über die Straße Schüttwich von Norden kommend. Da es sich nur max. um zehn schwimmende Ferienhäuser mit einer max. Belegung von fünf Personen pro Boot handelt, nimmt der Verkehr auf den Zufahrtsstraßen nicht nennenswert zu. Weitere Regelungen sind daher nicht erforderlich.

1.1.2. Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden auf der Hoffläche der Familie Dingebauer Parkplätze eingerichtet. Eine gesonderte Ausweisung von Parkplätzen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Die Entfernung vom Parkplatz zu den schwimmenden Ferienhäusern beträgt nur wenige Meter.

1.2. Bootsverkehr

Die schwimmenden Ferienhäuser werden am Ufer fest verankert. Ein Befahren des Diersfordter Waldsees mit den schwimmenden Ferienhäusern ist nicht vorgesehen. Ein Befahren mit

kleineren Tret- oder Ruderbooten soll den Besuchern nur in unmittelbarer Nähe der schwimmenden Ferienhäuser gestattet werden. Grundlage hierfür ist die Vereinbarung zur wassersportlichen Nutzung des Diersfordter Waldsees.

2. Immissionsschutz

Die einzelnen Ferienhäuser bieten Platz für max. 5 Feriengäste. Das Angebot richtet sich somit insbesondere an Familien bzw. Paare, die einen naturbezogenen Urlaub verbringen wollen. Eine erhöhte Lärmbelastung durch die Feriengäste ist aufgrund des Charakters des Angebotes (ruhige Erholung) nicht zu erwarten.

Da die schwimmenden Ferienhäuser ganzjährig vermietet werden sollen, verfügen sie über eine Heizung. Die gesetzlichen Grenzwerte für derartige Anlagen werden eingehalten.

Der An- und Abreiseverkehr ist aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten ebenfalls aus Sicht des Immissionsschutzes von untergeordneter Bedeutung.

3. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz.

4. Abwassertechnische Erschließung

4.1. Schmutzwasser

Entlang des Laufsteges der schwimmenden Ferienhäuser werden die Entsorgungsleitungen verlegt. Das Abwasser wird in einer Biokläranlage gesammelt. Gleiches gilt auch für die Abwässer des an Land befindlichen Gebäudes. Der Standort der Biokläranlage liegt auf dem Hofgelände des Betriebes Dingebauer. Im Rahmen der Genehmigung der Biokläranlage wird die Untere Wasserbehörde des Kreises Wesel beteiligt. Die ausreichende Kapazität der Anlage ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

4.2. Regenwasser

Das von den schwimmenden Ferienhäusern stammende, unverschmutzte Regenwasser wird unmittelbar dem Diersfordter Waldsee zugeführt. Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird ein Antrag auf wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde gestellt. Das Regenwasser des an Land vorgesehenen Gebäudes wird ortsnah versickert.

5. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über den lokalen Versorger.

6. Abfallentsorgung

Der häusliche Abfall von den schwimmenden Ferienhäusern und dem an Land errichteten Ferienhaus wird gesammelt und über die städtische Müllabfuhr entsorgt.

7. Löschwasserversorgung

Die Anforderungen an Feuerwehrzufahrten und Löschwasserversorgung zur Sicherung des abwehrenden Brandschutzes werden beachtet. Die Löschwasserversorgung wird nach DGWV Arbeitsblatt W405 nachgewiesen. Es wird von einem Löschwasserbedarf von 48m³/h ausgegangen. Ferner wird eine mögliche Entnahmestelle aus dem offenen Gewässer mit der Feuerwehr abgestimmt.

Eventuell erforderliche Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Behörden bzw. Organisationen abzustimmen. Im vorliegenden Fall kann die Löschwasserversorgung aus dem Diersfordter Waldsee erfolgen.

Zugänge und Zufahren sowie Aufstell- zu Bewegungsflächen nach § 5 BauO NRW bzw. Punkt 5 VV BauO NRW werden berücksichtigt.

VI. Denkmalschutz

Bau- bzw. Bodendenkmäler sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

VII. Altlasten

Altlasten sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

VIII. Hochwasserschutz

Die europäische Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) ist am 26. November 2007 in Kraft getreten und wurde am 1. März 2010 mit der Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in nationales Recht überführt. Gemäß Art. 1 der HWRM-RL wurde damit ein Rahmen für die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken geschaffen. Ziel ist die Verringerung hochwasserbedingter nachteiliger Folgen für die vier „Schutzgüter" menschliche Gesundheit, Umwelt, Kulturerbe und wirtschaftliche Tätigkeiten.

Die Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels werden innerhalb eines Einzugsgebietes durch die Erstellung von Hochwasserrisikomanagementplänen (HWRM-Pläne) koordiniert. Für Wesel ist die „Hochwasserrisikomanagementplanung NRW-Flussgebietseinheit Rhein-Teileinzugsgebiet Rheingraben-Nord"[6] maßgeblich. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Vermeidung, Schutz und Vorsorge. Mit der Richtlinie sind die Mitgliedsstaaten der EU verpflichtet, bis Dezember 2015 Hochwasserrisikomanagementpläne aufzustellen.

Die Frist für die Erstellung der Gefahren- und Risikokarten endete im Dezember 2013. Für Wesel liegen entsprechende Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten[7] vor.

Auch ein sogenannter Kommunensteckbrief „Hochwassergefährdung und Maßnahmenplanung Wesel"[8] liegt seit Dezember 2015 vor. Die Kommunensteckbriefe wurden im Rahmen der Umsetzung der europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (EG-HWRM-RL) für

---

[6] BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (2015): Beitrag zum Hochwasserrisikomanagementplan Rhein (NRW) für das Teileinzugsgebiet Rheingraben-Nord

[7] URL vom 20.07.2016: www.flussgebiete.nrw.de 7index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/TEZG_Rheingraben-Nord (Kartenblatt 34)

[8] URL vom 20.07.2016: www.flussgebiete.nrw.de 7index.php/HWRMRL/Steckbriefe (Wesel)

jede nordrhein-westfälische Kommune erarbeitet, die entsprechend der EG-HWRM-RL durch Hochwasser gefährdet ist.

Die Hochwassergefahrenkarten geben Auskunft über mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung. Dabei wird dargestellt, wie das Ausmaß der Überflutung für ein häufiges, mittleres (statistisch 100-jährliches) und seltenes (extremes) Hochwasserereignis zu erwarten ist. Bei einem extremen Hochwasserereignis (Eintrittswahrscheinlichkeit im Mittel seltener als alle 100 Jahre) wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen nicht mehr ausreichen. Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung wären die Flächen dann über 4 m hoch überflutet.

Bei einem häufigen Hochwasser (Eintrittswahrscheinlichkeit alle 10 bis 20 Jahre) ist der Vorhabenbereich durch Schutzeinrichtungen (Rheindeich) geschützt. Bei Versagen der Schutzeinrichtungen wären die Flächen 1-2 m hoch überflutet.

Bei einem mittleren Hochwasser (HQ_{100}; Eintrittswahrscheinlichkeit im Mittel alle 100 Jahre) ist der Vorhabenbereich durch Schutzeinrichtungen (Rheindeich) geschützt. Bei Versagen der Schutzeinrichtungen wären die Flächen 2-4 m hoch überflutet.

IX. Artenschutz

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Waldseeufer" wurde ein Artenschutzgutachten[9] erstellt. Die Prüfung erfolgte auf der Grundlage vorhandener Daten zu planungsrelevanten Arten, die durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) herausgegeben werden sowie aufgrund von Daten, die aus anderen benachbarten Planverfahren übernommen wurden. Außerdem wurden im Mai/Juni 2016 eigene Geländebegehungen durchgeführt.

Das Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG vorliegt und das kein nicht ersetzbares Biotop im Sinne von § 19 Abs. 3 BNatSchG zerstört wird.

X. Eigentumsverhältnisse

Die erforderlichen Flächen sind im Eigentum der Antragstellerin bzw. es liegen Einverständniserklärungen der Eigentümer vor.

[9] OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & CO. KG (2017): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Waldseeufer" - Artenschutzgutachten

XI. Flächenbilanz

Aus der nachfolgenden Tabelle geht die Flächenbilanz hervor. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von 32.745 m².

Tab. 1: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
Sonstiges Sondergebiet „Ferienhäuser"	1.465	4,47
Sonstiges Sondergebiet „schwimmende Ferienhäuser"	8.144	24,87
Private Grünfläche	8.627	26,35
Wasserfläche	14.509	44,31
Gesamt	**32.745**	**100**

Im Rahmen des zugehörigen Durchführungsvertrages wird sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens und zur Übernahme der Kosten verpflichten.

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung.

Aufgestellt:

Wesel, den 06.02.2017

OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG



Dipl. Ing. Christiane Eberhardt

Anlagen:

Artenschutzrechtliche Prüfung
Stand: Februar 2017
OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG

FFH-Verträglichkeitsstudie
Stand: Februar 2017
OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG

Landschaftspflegerischer Begleitplan
Stand: Februar 2017
OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Waldseeufer“ der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.03.2017 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 30.03.2017 bis einschließlich 05.05.2017.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 09.05.2017

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
(Blaess)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Waldseeufer“ der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ebenfalls Stellungnahmen abgegeben.
Gem. der Vorlage für die Sitzung des Rates am 04.07.2017 werden die Stellungnahmen, nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander so behandelt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes weder geändert noch ergänzt werden muss.

Die Entwurfsbegründung gilt als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Wesel, den 09.05.2017

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage
(Blaess)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 04.07.2017.