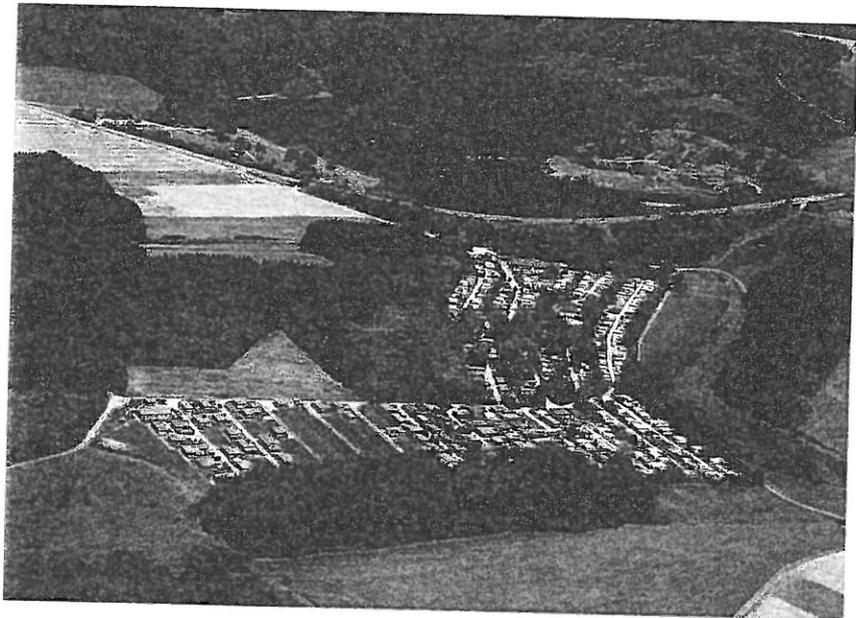


Gemeinde Blankenheim

„Bebauungsplan Nr. 7 C Freilingen-Erholungsgebiet“ 8. Änderung

Begründung
gem. § 10 Abs. 1 BauGB



Teil A:	Planzeichnung
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Anlage 1:	Begründung

Begründung

Inhalt

	Seite
1. Lage und Geltungsbereich	3
2. Ziel und Zweck der Planung	3
3. Rahmenbedingungen	4
3.1 Unterschiedliche Formen des Freizeitaufenthalts	4
3.2 Begriffe	4
3.3 Einzelgebiete	5
4. Festsetzungen	7
4.1 Sondergebiet „Campingplatz“, Bestand	7
4.2 Sondergebiet „Campingplatz“, Planung Wohnmobilplatz	8
4.3 Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“,	12
4.4 Private Grünflächen	13
4.5 Flächen für das Anpflanzung oder die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
4.6 Verkehrsflächen	16
5. Ver- und Entsorgung	19
5.1 Entwässerung	19
6. Altlasten	20
7. Umweltbericht	21
7.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	21
7.2 Beschreibung des Vorhabens	22
7.3 Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	23
7.4 Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	31
7.5 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	31
7.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zur Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	31
7.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
8. Bodenordnung	33
9. Kosten	33

1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich von Freilingen, südlich des Freilinger Sees. Es umfasst den bestehenden Campingplatz mit den landschaftlichen Randbereichen und eine Erweiterungsfläche im nördlichen Anschluss.

Der Geltungsbereich entspricht dem des Bebauungsplanes 7C, 1. Änderung aus dem Jahre 1975 (mehrmals geändert) mit der Ausnahme der im Osten gelegenen Aue des Weilerbachs, die Naturschutzgebiet ist. Hier hat der Bebauungsplan seine Funktion verloren. **Um klare Verhältnisse zu schaffen, wurde dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.**

2. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der Beliebtheit des im Erholungsgebiet Freilingen gelegenen Campingplatzes „Eifelcamp“ und der damit zusammenhängenden guten Nachfrage wie auch der Veränderungen im Campingwesen wird für die Weiterentwicklung des Campingplatzes angestrebt:

- a) Der Bau eines **Wohnmobilplatzes** im Norden des Campingplatzes, an der Zufahrt.
- b) Die Ausweisung eines Sondergebietes „**Wochenendhäuser**“ für die Möglichkeit zur Aufstellung einer begrenzten Anzahl von Unterkünften mit bis zu 70 qm Grundfläche.
- c) In einigen kleinen Bereichen wird der Campingplatz auf bisher festgesetzten Grünflächen, die z. T. mit Bäumen bestanden sind, z. T. auch Wiesen sind, arrondiert.
- d) Weiterhin sollen Unklarheiten im bisherigen Bebauungsplan und Differenzen des Flächennutzungsplanes mit dem Bestand beseitigt und aktuelle Ziele des Betriebes wie auch von Aufwertungsmaßnahmen in der Landschaft - u.a. in Form kleiner Änderungen der Zweckbestimmung von Grünflächen - durch den neuen Plan berücksichtigt werden.

Für a) und b) muss im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Zustimmung der Landesplanungsbehörde hierfür liegt vor (Schreiben vom 19.12.2005).

3. Rahmenbedingungen

3.1 Unterschiedliche Formen des Freizeitaufenthalts

Kernbereich ist der **bestehende Campingplatz**, der durch den Bebauungsplan Nr. 7 C abgesichert ist.

Entsprechend den Entwicklungen im Freizeitwesen hat sich der Campingplatz vom seinem ursprünglichen Begriff als *"Platz, der während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben wird und zum vorübergehenden Aufstellung und Bewohnen von Wohnwagen, Zelten oder ähnlichen Anlagen bestimmt ist"*¹, fortentwickelt zu Gunsten einer Nutzung für einen nicht wechselnden Benutzerkreis in nicht mehr mobilen Wohnwagen oder Mobilheimen, also zum sog. Dauercamping. Dabei unterliegt die Nachfrage nach den unterschiedlichen Erholungsformen deutlichen Schwankungen.

3.2 Begriffe

Die rechtlichen Begrifflichkeiten haben den Differenzierungen der Praxis nur teilweise stringent folgen können, z.T. überschneiden sie sich oder haben - bei ähnlichen Bezeichnungen - unterschiedliche rechtliche Grundlagen und Bedeutungen.

So umfasst der übergeordnete **planungsrechtliche** Begriff Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ nach § 10 BauNVO unterschiedliche Untergruppen wie touristische Campingplätze mit einem wechselnden Besucherkreis, Wochenendplatzgebiete (für Dauercamper), Wohnmobilplätze und Zeltplätze. Darüber hinaus sind in ihm auch die zu seiner Funktionserfüllung erforderlichen Nebenanlagen wie Sanitär- und Versorgungsgebäude, Geräteschuppen, Empfangs und Versammlungsgebäude, Anlagen für Spiel, Sport und Freizeit u.ä. zulässig.

Reine Zeltplätze oder Spielplätze sind auch unabhängig von Sondergebieten (Baugebieten) als Grünflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung möglich. Ihre Zulässigkeit regelt sich auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15. BauGB.

In der für Campingplätze maßgebenden **"Verordnung über Camping- und Wochenendplätze"** (Camping- und Wochenendplatzverordnung -CW VO-) für Nordrhein-Westfalen vom 10.11.1982 wird den unterschiedlichen Nutzungen durch die begriffliche Differenzierung in Campingplätze (§ 1 Abs. 1) und Wochenendplätze (§ 1 Abs. 4) Rechnung getragen. Damit tritt der Begriff Campingplatz nunmehr sowohl als Oberbegriff nach der BauNVO auf, als auch als Unterbegriff zur Bezeichnung von Camping mit wechselndem Personenkreis und in Abgrenzung zu Dauercamping (Wochenendplatz).

¹ Definition der BauNVO nach: Fickert, Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 9. Auflage, Seite 694

Gesonderte Bereiche für Wohnmobile sind in der Verordnung noch nicht erfasst; sie gehören zu den Campingplätzen.

3.3 Einzelgebiete

Da die Nachfrage größeren Wandlungen unterworfen ist und um dem Betreiber möglichst viel Freiheit in der Gestaltung seiner Anlage zu geben, wird im Bebauungsplan Sondergebiet „Campingplatz“ nach § 10 BauNVO festgesetzt und eine Unterscheidung in Campingplatz und Wochenendplatz gem. der Camping- und Wochenendplatzverordnung nicht vorgenommen.

Auch der neue, im Norden des Campingplatzes geplante Wohnmobilplatz ist bauplanungsrechtlich eine Unterform des Campingplatzes. Das Gelände ist daher gem. § 10 Abs. 1 und Abs. 5 BauNVO als Sondergebiet „Campingplatz“ mit der - erklärenden - Ergänzung „Wohnmobilplatz“ festgesetzt worden.

Es schließt südlich an den bestehenden Parkplatz der Gemeinde Blankenheim an, wird auf der Ostseite von der Zufahrt begrenzt, im Süden durch den durch neu hinzugekommenen privaten Parkplatz (7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans) und reicht im Westen bis zu einer landwirtschaftlichen Fläche, die einen 30 m-Sicherheitsabstand zum bestehenden Waldrand gewährleistet.

Die im Südwesten des Wohnmobilplatzes im Bebauungsplan-Vorentwurf vorgesehene **Spielfläche** wurde wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet und den von der Höheren Landschaftsbehörde geäußerten Bedenken hier aufgegeben und auf die gegenüberliegende Hangseite auf Flächen außerhalb des Landschaftsschutzes **verschoben** (s.u.).

Da bei Wochenendplätzen die Wohnwagen oder Mobilheime höchstens 40 qm groß und max. 3,5 m hoch sein dürfen, jedoch auch ein Bedarf nach größeren Unterkünften besteht, wurde im südwestlichen Bereich des Campingplatzes ein bisher als Campingplatz festgesetzter Teilbereich in ein Sondergebiet „**Wochenendhausgebiet**“ gem. § 10 Abs. 3 BauNVO umgewandelt.

Der **Krämersiefen**, der zwischen dem neuen privaten Parkplatz und dem Sondergebiet „Campingplatz“ verläuft, ist in seinem engeren Bereich als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ausgewiesen. Südlich schließt die Grünfläche für den heutigen Zeltplatz an.

Im weiteren Verlauf nach Osten begrenzt der Krämersiefen das Campingplatzgebiet im Norden. Sein Hangbereich ist als Fläche zur Erhaltung von Büschen und Bäumen festgesetzt. Auf der nördlichen, eben der Grundfläche wird die bisherige Zweckbestimmung „Spielplätze“ um die Zweckbestimmung „Grillplatz“ und „Zeltplatz“ ergänzt. Die Hauptnutzung „Grünfläche“ bleibt unverändert.

Im westlichen Abschnitt des Krämersiefens werden die begleitenden Hangbereiche, heute Wiesenflächen, als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ festgesetzt. Auch damit wird die Hauptnutzung „Grünfläche“ lediglich präzisiert und eine die Landschaft aufwertende Nutzung sichergestellt. Gleiches gilt für die entsprechende Fläche im Süden des Plangebietes auf Teilbereichen des Flurstücks 69.

Auf den Wiesenflächen im Nordwesten des Plangebietes wird auf den Flurstücken 58 und 59 ein Spielplatz vorgesehen, der im Vorentwurf im Anschluss an den Wohnmobilhafen geplant war, dort jedoch im Landschaftsschutzgebiet gelegen hätte. Bei der Flächenausweisung wird der Sicherheitsabstand von 30 m zum Waldrand auf der West- und Südseite berücksichtigt. Die bisherige Festsetzung ist „Grünfläche“ mit Erhaltung des Baumbestandes. Da hier kein Baumbestand vorhanden ist, ist diese Änderung der Zweckbestimmung unproblematisch.

Die übrigen zwischen den Sondergebieten gelegenen, heute forstwirtschaftlich oder landwirtschaftlich genutzten Flächen sind entsprechend des bisherigen Bebauungsplans als private Grünfläche „Parkanlage“ mit näheren Festsetzungen zur Begrünung übernommen.

4. Festsetzungen

4.1 Sondergebiet „Campingplatz“, Bestand

4.1.1 Bedarf

Im Verlauf der vergangenen 25 Jahren hat sich gezeigt, dass bei dem größten Teil der Erholungssuchenden der Wunsch nach einem stationären Aufenthalt auf dem gleichen Campingplatz besteht und der Anteil von mobilen Campern, die nur einige Tage oder Wochen den jeweiligen Campingplatz benutzen und dann weiter fahren, demgegenüber wesentlich geringer ist. Dies hat zu einer Untergliederung der Gesamtanlage geführt, bei der im vorderen, der Einfahrt und den Empfangs- und Versorgungsgebäuden zugeordneten Bereich der Campingplatz im eigentlichen Sinne, also für einen wechselnden Personenkreis, eingerichtet wurde, während im übrigen Gebiet die Flächen den Dauercampern zur Verfügung stehen, rechtlich, nach den Begriffen der Camping- und Wochenendplatzverordnung also ein „Wochenendplatz“ besteht. Diese Trennung ist auch durch das Ziel geringer gegenseitiger Störungen bestimmt. Die mobilen Campinggäste werden am Eingang untergebracht, damit sie die Dauercamper möglichst wenig stören. Diese Unterteilung ist jedoch nicht statisch, sondern muss auf die Nachfragebedingungen eingehen können. Darüber hinaus überlagern sich beide Nutzungen in den gemeinsamen Versorgungseinrichtungen. Um die Nutzung und Entwicklung des Campingplatzes durch den Bebauungsplan nicht unnötig einzuengen wurde auf eine Differenzierung nach „Wochenendeplatz“ und „touristischem Platz“ verzichtet. Hier wurde der Oberbegriff der BauNVO gem. § 10 Abs. 1 „Campingplatz“ verwendet.

4.1.2 Kapazität/ Fläche

Die Kapazität des bestehenden Bebauungsplanes ist fast vollständig ausgenutzt. Dennoch besteht noch eine Nachfrage nach Wochenendplätzen. Daher wurden im nordwestlichen und südlichen Bereich kleine Erweiterungen vorgesehen.

4.1.3 Planungsrechtliche Situation

Die wesentlichen Flächen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Bei den Erweiterungen im Nordwesten, auf den Flurstücken 60 und 61, rückt der Campingplatz etwas näher an den Siefen heran. Hier sollen ein weiteres Sanitärgebäude und ein Wirtschaftsgebäude errichtet werden. Es sind durch die Erweiterung Waldflächen betroffen, die überwiegend mit Fichten bestanden sind. Sie haben keine besondere ökologische Funktion. Insgesamt handelt es sich um eine Vergrößerung um ca. 4.500 qm entsprechend 30 – 40 Stellplätze.

Bei der südlichen Erweiterung erstreckt sich das Gebiet auf heutige Wiesenflächen, die bisher als „Grünfläche mit Erhaltung des Baumbestandes“ ausgewiesen sind.

Im westlichen Bereich, auf dem Flurstück 65, wird das neue Sondergebiet „Wochenendhaus“ ausgegliedert.

Der bisherige Bebauungsplan sah ein Sondergebiet „Campingplatz“ vor und als Unternutzungen „Sanitärgebäude, Mobilheime und Campingblockhäuser“. Diese Nutzungen sind nunmehr auch gemäß den neuen textlichen Festsetzungen zulässig, wobei anstelle von Campingblockhäusern der allgemeinere Begriff „Kleinwochenendhäuser“ verwendet wurde. Er lässt die Form und Gestaltung der Häuser offen.

Der Flächennutzungsplan stimmte mit dem Bebauungsplan im östlichen Bereich nicht überein, da im Flächennutzungsplan westlich des Weilerbachs eine Grünfläche dargestellt war. Diese Darstellung war bereits durch den bisherigen Bebauungsplan überholt und wird bei der Änderung des Flächennutzungsplans mit angepasst. Die südliche Erweiterung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Sie liegt auch nicht im Landschaftsschutzgebiet.

4.1.4 Organisation und Ausstattung

Das Gebiet wird heute durch das Zentralgebäude am Eingang (Empfang/Anmeldung, Aufenthaltsraum, Büro) sowie zwei weitere, im Gebiet verteilte Sanitärgebäude versorgt.

Sofern weitere Versorgungseinrichtungen erforderlich sein sollten, sind diese innerhalb des Gebietes allgemein zulässig mit Ausnahme von Versorgungseinrichtungen von über 100 qm Grundfläche, die nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen erlaubt sind.

Da auch für diese Bereiche die Camping- und Wochenendplatzverordnung mit ihren detaillierten Regelungen zur Erschließung und Ausstattung des Gebietes gilt, sind weitere Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich.

4.2 Sondergebiet Campingplatz, Planung Wohnmobilplatz

4.2.1 Bedarf

Die Zahl der Wohnmobile (auch Motorcaravans oder Reisemobile genannt) nimmt in Deutschland stetig zu und stellt für Campingplatzbetreiber wie für Städte und Gemeinden in Erholungsgebieten eine zunehmend wichtige Nachfragegruppe dar.

„Der offizielle Bestand an Wohnmobilen in Deutschland lag 2004 bei über 371.000. Inklusiv der von ihren Haltern als PKW, Kombi oder LKW angemieteten Motorcaravans dürfte die Gesamtzahl laut Caravanindustrieverband (CIV) bei über 430.000 liegen. Der CIV schätzt den Gesamtbestand an Caravans in

Deutschland auf rund 1 Million, wobei rund 600.000 dem Touristkamping zur Verfügung stehen...

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die Urlaubsdauer und die Urlaubshäufigkeit bei Motorcaravanern bzw. Wohnmobilmfahrern deutlich höher ist und dass auch ihre Jahresfahrleistungen weit über denen der Caravangespanne liegen...

Besonders gefragt sind in den letzten Jahren, aber auch aus Sicherheitsgründen, Wohnmobilstandplätze direkt bei Campingplätzen ...

Generell kann davon ausgegangen werden, dass rund ein Drittel der Wohnmobilmfahrer niemals Campingplätze aufsucht. Rund 1/3 sucht aus Sicherheitsgründen gelegentlich einmal Campingplätze auf und ein weiteres Drittel der regelmäßig Wohnmobilmfahrenden geht stets in oder zu Campingplatzbetrieben.“

Die Wohnmobilmfahrer haben eigene Verhaltensweisen und Wünsche, die eine Trennung vom normalen Campingplatzbetrieb erfordert:

„Wohnmobilmfahrern wird schon in der Herstellerwerbung die grenzenlose Freiheit suggeriert. Diese wollen sie auch gerne ausnutzen und auch noch nach Mitternacht ankommen und manchmal schon vor 6:00 morgens abreisen. Befindet sich nun ein Wohnmobilhafen innerhalb eines Campingplatzes, so kann diesem Bedürfnis nicht nachgekommen werden, da eine sehr disziplinierte Nacht- und auch Mittagsruhe in Campingbetrieben üblich ist. Wird dem Bedürfnis der Wohnmobile in spezieller Weise Rechnung getragen, kommt es zu erheblichen Problemen mit den auf Ruhe vertrauenden Touristkämpfern und Dauercampfern.“

Die Aufnahme von Wohnmobilmfahrern innerhalb eines Campingbetriebes führt auch zu erheblichen Problemen bezüglich der Preisdifferenzierungen. (Wie oben angeführt), wollen Wohnmobilmfahrer in der Regel nicht das volle Campingentgelt entrichten, da sie weitgehend autark sind und Sanitärgebäude und sonstige Serviceeinrichtungen i. d. R. für kurze Aufenthalte nicht in Anspruch nehmen...

Es ist daher aus campingorganisatorischen Gründen und angesichts der Wünsche der verschiedenen Anspruchsgruppen nahezu unumgänglich, dass preisdifferenzierte Wohnmobilstandplätze außerhalb des eigentlichen Campingbetriebes geschaffen werden.“

(Quelle: Professor Dr. Heinrich Lang, Sachverständiger für Camping- und Freizeitparkwirtschaft, „Sachverständigen-Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Campingparks Eifel-Camp Blankenheim um einen Wohnmobilhafen“, Blankenheim/ Tübingen im Oktober 2005).

Nach den Erfahrungen in anderen Orten sind die Wohnmobilmfahrer sehr an kulturellen Zielen und Veranstaltungen interessiert und bereit, sich dies, wie auch die Verköstigung, etwas kosten zu lassen.

Die bedeutende Nachfrage dieser Gästegruppe wird auch durch den Erfolg des neuen Wohnmobilhafens in der Nachbargemeinde Nettersheim deutlich.

Blankenheim ist bisher in diesem Bereich schwach ausgestattet.

Eine tatsächlich stattfindende - jedoch von der Gemeinde nicht erlaubte - derartige Nutzung stellt die Übernachtung von Wohnmobilen am Freilingen See auf den unmittelbar am See gelegenen öffentlichen Stellplätzen dar.

Dort ist eine Übernachtung verboten, zumal die Stellplätze mit den für diese Nutzung notwendigen Entsorgungskapazitäten nicht ausgestattet sind. Die illegale Nutzung ist leider mit erkennbaren Umweltverschmutzungen durch die illegale Entsorgung von Abwasser-/ Fäkalientanks u.ä. auf oder am Rande der Platzfläche in direkter Seenähe verbunden.

Andererseits zeigt diese Nutzung deutlich das Interesse an einer Übernachtung in diesem schönen Erholungsgebiet und in Seenähe. Dem wird mit der Einrichtung eines ordnungsgemäßen Wohnmobilplatzes Rechnung getragen.

4.2.2 Kapazität, Fläche

Dem festgesetzten Gebiet liegen folgende Rahmenbedingungen zugrunde:

- starke Einbindung in die Landschaft
- großzügige Bemessung der Standplätze
- ansprechende Eingrünung innerhalb des Gebietes

Der Hangbereich nördlich des bestehenden Campingplatzes wird bis an einen, dem öffentlichen Parkplatz südlich anzugliedernden Grünstreifen als Wohnmobilplatz ausgewiesen. Nach Westen hin wird ein ausreichender Sicherheitsabstand zum bestehenden Waldrand freigehalten (ca. 45 m). Die Begrenzung im Osten erfolgt durch die bestehende Zufahrtsstraße, der ein 5 m breiter Pflanzstreifen zugeordnet wird.

Es können damit ca. 50 – 60 Plätze für Wohnmobile entstehen.

4.2.3 Planungsrechtliche Situation

Die Fläche des Wohnmobilplatzes ist heute im Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt und liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Für die Änderung in Sondergebiet „Campingplatz (Wohnmobilplatz)“ liegt die landesplanerische Zustimmung vor. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert.

Die Fläche liegt heute noch im Landschaftsschutzgebiet. Nach den Abstimmungen mit der höheren Landschaftsbehörde im Oktober 2005 und den Äußerungen im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wird eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt.

Mit dem Sondergebiet „Campingplatz (Wohnmobilplatz)“ sind schwerwiegende entgegenstehende Belange nicht verbunden:

- Die Veränderung der ökologischen Situation durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche wird durch Maßnahmen, die im Bebauungsplan näher geregelt sind (siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag), ausgeglichen.
- Das Verkehrsaufkommen erhöht sich nur geringfügig. Das äußere Straßennetz ist dafür bei Weitem ausreichend. Unter Berücksichtigung der geringeren Ausnutzung durch die Bebauungsplan-Änderung im Bereich Wochenendhausgebiet (s.u.) bleibt es sogar in etwa gleich.

- Erhebliche Störungen der Umgebung sind nicht zu erwarten.
- Der Schutzabstand zum westlich gelegenen Waldrand wird eingehalten, sodass sich hier keine Gefährdungen ergeben.

Für den Wohnmobilplatz als Teil der Campingplatznutzung gilt die "Verordnung über Camping- und Wochenendplätze - CW VO vom 10.11.1982". Sie regelt Zufahrt, innere Fahrwege und Bepflanzung, Standplätze, Aufstellplätze und Stellplätze, den Brandschutz, die Trinkwasserversorgung und die Versorgung der Campinggäste mit Wascheinrichtungen, Anlagen für Abwasser und feste Abfallstoffe. Aufgrund dieser detaillierten Anforderungen sind Festsetzungen zur inneren Gliederung des Gebietes (Pflege, Standplätze, Sanitärgebäude u. a. m.) im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Um dem Campingplatzbetreiber einen gewissen Spielraum bei der Ausgestaltung zu belassen, wird dieses Gebiet lediglich als Sondergebiet „Campingplatz“ festgesetzt. Der Wohnmobilplatz ist eine spezielle Nutzung des Campingplatzes, die in einem Campingplatz allgemein zulässig ist. Die entsprechende Bezeichnung im Plan gilt nur als Hinweis.

4.2.4 Organisation und Ausstattung

Die Wohnmobilisten sind durch eigene Toilette und Dusche mit Frischwasser- und Abwassertanks weitgehend unabhängig von den Einrichtungen des Campingplatzes. Wegen der geringen Vorbereitungszeiten für eine Übernachtung kommen die Wohnmobilmfahrer oft erst spät abends am Übernachtungsort an und fahren oft bereits zu sehr frühen Zeiten ab. Zu diesen Zeiten ist die Rezeption des Campingplatzes i.d.R. nicht besetzt.

Diese zu den Freiheiten des Wohnmobilbenutzers gehörenden Verhaltensweisen sind ein Grund, dass der Wohnmobilplatz getrennt vom Campingplatz und weitgehend automatisiert betrieben werden soll. Ein- und Ausfahrt sollen durch Schranken mit automatischer Gebührenabrechnung betrieben werden.

Zur Vermeidung von Störungen des Campingplatzbetriebes muss der Wohnmobilplatz vor dem Campingplatz angelegt werden.

Selbstverständlich ist die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung Voraussetzung der Anlage:

Die einzelnen Stellplätze erhalten eine Versorgung mit Elektrizität. Die Entsorgung der Abwässer und Fäkalien wie auch die Versorgung mit Frischwasser erfolgt zentral in der Nähe der Ausfahrt, innerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Fläche. Die dazu erforderlichen baulichen Anlagen haben einen nur geringen Umfang. Von ihnen gehen keine nennenswerten Emissionen aus. Daher ist eine Standortvorgabe für die einzelnen Stellplätze im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Standorte kann der Betreiber im Rahmen seiner ohnehin erforderlichen Projektplanung nach seinen Wünschen festlegen.

4.3 Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“

4.3.1 Bedarf

Im laufenden Betrieb des Campingplatzes ist bereits seit vielen Jahren deutlich geworden, dass eine Reihe von Benutzern den Wunsch hat, größere Gebäude als die bisher nach der Campingplatzverordnung auf 40 m² beschränkten Mobilheime zu mieten. Der Grund ist ein höheres Komfortbedürfnis, das mit den bestehenden finanziellen Möglichkeiten realisierbar ist.

Es wird daher für einen kleinen Teil im Südwesten, der als Sondergebiet „Campingplatz“ im Bebauungsplan festgesetzt, aber noch nicht als Campingplatz genutzt ist, ein Sondergebiet „Wochenendhäuser“ gem. § 10 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt.

Damit wird u.a. auch bisherigen Benutzern des Wochenendplatzgebietes die Möglichkeit gegeben, sich innerhalb der gewohnten Umgebung mit den oft vielfältigen sozialen Kontakten ein komfortableres Wohnen zu erlauben.

4.3.2 Kapazität/ Fläche

Das Gebiet umfasst etwa 10.000 qm und ermöglicht 20 bis 25 Wochenendhäuser. Es stellt daher innerhalb der Gesamtanlage nur eine untergeordnete Nutzung dar. Aufgrund der geringen Ausnutzung, die Grundstücksgröße für eine Familie beträgt ca. 350 qm, tritt gegenüber der Nutzung als Campingplatz eine deutlich geringere Nutzungsintensität, einschließlich des Verkehrs ein. Dies kompensiert weitgehend das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Wohnmobilplatz.

4.3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet „Campingplatz“ mit dem Einschrieb für untergeordnete Nutzungen „Sanitärgebäude, Mobilheime, Campingblockhäuser“ festgesetzt.

Die neue Festsetzung als Wochenendhausgebiet stellt eine gewisse Verfestigung einer baulichen Nutzung dar, unterscheidet sich jedoch ansonsten nur wenig von der Nutzung als Wochenendplatz. Insbesondere sind damit keine erhöhten Anforderungen an die Erschließung, keine höhere Verdichtung und Versiegelung und keine höheren Emissionen verbunden.

Es sind auch sonst keine negativen Auswirkungen der neuen Festsetzungen erkennbar.

Aufgrund der geringen Verdichtung des Wochenendhausgebietes, die weit unter den Werten eines Campingplatzes liegt (s.u.), ist sogar mit einer geringeren Nutzungsintensität und geringeren Störungen auf dem Campingplatz und in der Umgebung zu rechnen.

Die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Gebietes sind im wesentlichen durch die Baunutzungsverordnung § 17 mit einer höchstzulässigen GRZ und GFZ von jeweils höchstens 0,2, einer nur eingeschossigen Bebauung und dem Verbot von Überschreitungen der o.a. Ausnutzung gem. § 17 Abs. 2 letzter Satz BauNVO bestimmt.

Ein 70 qm großes Wochenendhaus benötigt danach ohne Erschließung eine Grundstücksfläche von 350 qm. Diese kann zum Teil begrünt sein. Daher wurden die Randbereiche des Gebietes, die heute bewaldet sind, in einem Streifen von 5 m Breite in das Sondergebiet mit einbezogen. Eine Begrünung in diesem Randstreifen wird durch Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und die Festsetzung als nichtüberbaubare Fläche gewährleistet. Hier kann auch ein abgestufter Waldrand ausgebildet werden.

Von Waldrändern ist aus Sicherheitsgründen - Funkenflug und umstürzende Bäume - in der Regel ein Abstand von 30 m zur Bebauung einzuhalten. Im vorliegenden Fall wird dieser Aspekte wie folgt berücksichtigt:

Der auf der Nord- und Ostseite des Wochenendhausgebietes bestehende waldartige Bewuchs ist im Eigentum des Betreibers des Campingplatzbetriebes. Damit treffen Ansprüche zur Gewährleistung der Sicherheit des Wochenendhausgebietes den Betreiber selbst. Er muss für die notwendige Sicherheit selbst sorgen. Auf der Westseite, außerhalb des Plangebietes, gehört der Wald nicht dem Betreiber des Campingplatzes. Hier wird zwischen Waldrand und der Baugrenze des Wochenendhausgebietes ein 35 m Abstand eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass aus der Wochenendhausnutzung keine Ansprüche an den Waldbesitzer zur Gewährleistung der Sicherheit gestellt werden können.

Die Forderung der BauNVO § 10 Abs. 3 letzter Satz, dass die „zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen (ist)“ bedeutet im vorliegenden Fall nicht, dass die ohnehin niedrigen Werte nach § 17 BauNVO (GRZ/GFZ jeweils höchstens 0,2) noch unterschritten werden müssten.

Das Gebiet ist auf drei Seiten von Baumbestand umschlossen. Es ist heute als SO „Camping“ ausgewiesen, es wird durch die Ausweisung als Wochenendhausgebiet weniger „Baukörper“ aufweisen und lässt eine stärkere Durchgrünung zu. Es tritt landschaftlich nicht stärker in Erscheinung als ein Campingplatz.

4.4 Private Grünflächen

Der Bebauungsplan umfasst private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung. Sie leiten sich im Wesentlichen aus dem bisherigen Bebauungsplan her, berücksichtigen jedoch auch aktuelle Ziele des Campingbetriebes und das Ziel einer ökologischen Aufwertung der Landschaft. In allen Fällen sind es private Grünflächen, die mit dem Campingbetrieb in Verbindung stehen.

4.4.1 Grünfläche „Zeltplatz“

Im Gegensatz zu Campingplätzen, die aufgrund der Befestigung und der Erschließungsqualität nur in Sondergebieten, also Baugebieten, zulässig sind, ist das reine Zelten auch auf Grünflächen zulässig. Sie sind nicht befestigt und bieten innerhalb der Grünflächen (Wiesen) auch keine Möglichkeiten für Versorgungsanlagen. Dafür werden die des Campingplatzes mitbenutzt.

Nördlich des Krämersiefens, westlich der Einfahrt, besteht bereits ein solcher Zeltplatz als Teilbereich des Campingbetriebes. Ein weiterer wird im östlichen Randbereich, am Weilerbach, angestrebt.

In beiden Fällen sind die Grünflächen bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten, allerdings mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, und nicht „Zeltplatz“. Mit der nunmehrigen Bebauungsplan-Änderung ist eine geringere Veränderung der natürlichen Verhältnisse gegeben als mit einem Spielplatz. Die Zeltplätze bleiben Wiesenflächen - ohne Spielgeräte - und werden nur in wenigen Wochen im Jahr genutzt.

Die Immissionen sind bei einem Zeltplatz eher geringer als einem Spielplatz.

4.4.2 Grünflächen „Spielplatz“

Eine Fläche im nordöstlichen Bereich, zwischen Plangebietsgrenze und dem Steilhang zum Wochenendplatzgebiet, wird bereits als Spielplatz mit Grillhütte genutzt und ist auch im rechtswirksamen Bebauungsplan als Spielplatz ausgewiesen. Die Festsetzung wird in die Bebauungsplan-Änderung übernommen.

Neu hinzu kommt eine Fläche westlich des Campingplatzes, südlich des Krämersiefens. Sie soll allen Benutzern des Campingplatzes zur Verfügung stehen. Es handelt sich um Wiesen, die relativ eben und daher für Spielflächen gut geeignet sind. Aus Sicherheitsgründen wird hier ein 30 m Abstand zum Waldrand an der westlichen Bebauungsplangrenze eingehalten.

Der im Vorentwurf noch vorgesehene Standort westlich des Wohnmobilplatzes liegt im Landschaftsschutzgebiet und fand nicht die Zustimmung der höheren Landschaftsbehörde. Er wurde aufgegeben.

4.4.3 Grünfläche „Parkanlage“

Große Bereiche am Rand des Campingplatzes sind im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erhaltung des Baumbestandes“ festgesetzt. Diese etwas ungewöhnliche und nicht ganz klare Festsetzung wird im vorliegenden Bebauungsplan dahingehend klargestellt, dass es sich um eine private Grünfläche im Sinne einer „Parkanlage“ handeln soll. Dabei ist die heutige Waldnutzung als Form einer sehr dichten Bepflanzung dieser Flächen auch möglich. Es soll jedoch durch die Festsetzung deutlich werden, dass diese Flächen in die Erholungsnutzung

des Campingplatzes mit einbezogen werden können, wenn die privatrechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

4.4.4 Bisherige Grünfläche „Parkanlage“ am Weilerbach

Die Aue des Weilerbachs ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Ungeachtet dessen wurde die Fläche in jüngerer Zeit als Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet ausgewiesen. Nach Aussage der Bezirksregierung im Rahmen der Aufstellung des Naturschutzgebietes sind dies „keine sich widersprechenden Festsetzungen“.

Um dennoch von vorne herein Unklarheiten zu vermeiden, wird dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Hier soll auch nicht mehr der alte Bebauungsplan gelten. Damit haben die Naturschutzbehörden einen größeren Spielraum zur positiven Entwicklung dieses Bereichs.

4.4.5 Grünfläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“

Die durch einen Bebauungsplan vorbereiteten Maßnahmen stellen i. d. R. Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Diese sind soweit möglich zu vermeiden und auszugleichen. Die fachgerechte Behandlung dieses Themas erfolgt im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil der Begründung ist. Auf seiner Grundlage ergibt sich das Ausgleichskonzept.

Aufgrund von Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Rahmen der Offenlage wurden zu Gunsten höherer Ausgleichsmaßnahmen folgende Änderungen gegenüber dem Entwurf vorgenommen:

- Der Wert der Ausgleichsmaßnahmen in Form von Streuobstwiesen und der Bepflanzung am Krämersiefen (s.u.) wurde um 20% reduziert.
- Bei den Streuobstwiesen werden nur Wildobstarten verwendet
- Der Fichtenforst auf dem Flurstück 176 wird zu einem naturnahen Buchenwald umgewandelt.

Damit beinhaltet das Konzept der Ausgleichsmaßnahmen neben Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (s. 3.5) im Wesentlichen „Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB beiderseits des Krämersiefens und an der südlichen Bebauungsgrenze im Anschluss an die Campingplatzerweiterung.

Entsprechend ihren unterschiedlichen natürlichen Verhältnissen, z. B. Neigung des Geländes und heutiger Grünbestand, werden die SPE-Flächen

entlang des Krämersiefens in Teilbereiche mit unterschiedlichen Maßnahmen aufgeteilt.

Im Einzelnen handelt es sich am Krämersiefen um die Flächen

- SPE 1 und SPE 3 auf denen Streuobstwiesen angelegt werden sollen
- SPE 2 als extensive Grünlandfläche mit einer dichten Erlenbepflanzung am Bachrand und im östlichen Bereich - zwischen Sondergebiet „Campingplatz“ und Grünfläche „Zeltplatz“ - einer dichten Bepflanzung der Böschungen.
- Auf der Fläche SPE 4 am südöstlichen Rand des Plangebietes soll eine Streuobstwiese angelegt werden.
- Auf der Fläche SPE 5 am südwestlichen Rand des Plangebietes (Flurstück 176) soll der bestehende Fichtenforst in einen naturnahen Buchenwald umgewandelt werden.

Da im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan diese Flächen SPE 4 und 5 als Grünflächen festgesetzt sind, wurde dies beibehalten und die Maßnahmen als überlagernde Festsetzungen vorgesehen.

Nähere Angaben hierzu können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

4.5 Flächen für das Anpflanzen oder die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.5.1 Flächen für das Anpflanzen

Zur Einbindung des Campingplatzes in die Landschaft sind an seinem Rand bereits im bisherigen Bebauungsplan Pflanzstreifen festgesetzt. Diese werden im Wesentlichen übernommen.

Für den neuen Wohnmobilplatz auf der bisherigen Ackerfläche werden diese Pflanzstreifen nach Westen, Norden und Osten hin neu festgesetzt. Im Süden können sie entfallen, da hier die Randbereiche des Krämersiefens als Grünflächen festgesetzt sind.

Die Pflanzflächen werden in unterschiedlicher Breite festgesetzt und untergliedern sich in Bezug auf die Art der Bepflanzung in zwei Arten:

1. Auf allen Flächen ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern vorgeschrieben.
2. Entlang der Zufahrt zum Campingplatz, also westlich des neuen Campingplatzgebietes (Wohnmobilplatz), auf der Nordseite des öffentlichen Parkplatzes am nördlichen Rand des Plangebietes und an der Ostgrenze des südlichen Erweiterungsgebietes ist zusätzlich eine Bepflanzung in Form einer Rotbuchenreihe vorgesehen.

4.5.2 Flächen für die Erhaltung

Die vorhandene Eingrünung auf der Nord- und Ostseite des Campingplatzes, z. T. auch auf der Westseite, wurde im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.

Beim Wochenendhausgebiet wurde ein ca. 5 m breiter Streifen des heutigen Waldes die Sondergebietsfläche überlagernd als „Fläche für Bepflanzung“ festgesetzt. Auf diesem Streifen soll ein neuer Waldrand zum Schutz des angrenzenden Baumbestandes aufgebaut werden. Bedenken wegen Gefahren, die von diesen Gehölzen ausgehen, bestehen nicht, da sich die ganze Fläche in der Hand des Eigentümers des Campingplatzes befindet und er die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an den Bäumen vornehmen kann.

4.6 Verkehrsflächen

4.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsflächen sind festgesetzt:

- die Zufahrt von der Kreisstraße 41 zum Campingplatz und zum Spielplatz und Zeltplatz am Weilerbach
- der öffentliche Parkplatz am Beginn der Zufahrt
- die Wirtschaftswege entlang des Krämersiefens
- der Wirtschaftsweg zum Hubertushof an der südlichen Plangebietsgrenze.

Für die Zufahrt fordert der Kreis Euskirchen als Träger der Kreisstraße K 41 einen verkehrsgerechte Ausbau, der das Abbiegen von Gespannen und den innerhalb des Zufahrtbereich abgehenden Wirtschaftsweg sowie die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz mit berücksichtigt. Die Zufahrtsparzelle ist breiter als die heute befestigte Fläche. Hinzu kommt, dass die angrenzenden Flächen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt sind, sodass bauplanungsrechtlich genügend Spielraum für eine verkehrsgerechte Veränderung der Zufahrt besteht. Darüber hinaus steht der öffentliche Parkplatz im Eigentum des Campingplatzeigentümers. Daher kann eine eventuelle Veränderung der Realisierung überlassen bleiben und braucht nicht bereits im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Auf die Festsetzung der heute durch die Campingplatzanlage verlaufenden Wirtschaftswege wurde verzichtet, um eine mögliche Aufgabe/ Einziehung dieser öffentlichen Wege, die allerdings keine öffentliche Funktion mehr haben, nicht zu erschweren.

Auf der Parkplatzfläche ist eine kleine überbaubare Fläche festgesetzt, die der Konzentration möglicher Nebenanlagen des Parkplatzes und des Campingplatzes am Eingangsbereich beider Einrichtungen dient. Für die große Zahl der Erholungssuchenden bietet es sich an, hier einen Anlaufpunkt einzurichten mit Sitzgelegenheiten, einem Schutzdach und Informationstafeln,

evtl. einer Toilette oder einer Unterstellmöglichkeit für einen Parkplatzwächter. Für den Campingplatz kann an dieser, von der Kreisstraße aus noch gut sichtbaren, jedoch den Verkehrsfluss in keiner Weise störenden Stellen eine Werbeanlage errichtet werden.

Die mögliche Größe der Nebenanlagen ist im Textteil begrenzt, sodass eine störende Einwirkung in die Landschaft, bei einer angemessenen Gestaltung der Anlagen, die sowohl im Interesse der Gemeinde wie des Campingplatzbetreibers liegt, nicht zu befürchten ist. Aufgrund der Topografie und des Bewuchses in der Umgebung sind die angesprochenen baulichen Anlagen nur auf wenige 100 m sichtbar.

4.6.2 Private Verkehrsflächen

Der durch die 7. Änderung des Bebauungsplans ermöglichte private Parkplatz (nördlich des heutigen Eingangsbereichs) ist als private Verkehrsfläche übernommen worden. Eine Einbeziehung in das Sondergebiet wäre möglich, da auch innerhalb von Campingplätzen Parkplätze zulässig sind. Mit der Ausweisung als private Verkehrsfläche soll jedoch - zusammen mit den privaten Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - deutlich werden, dass hier, beiderseits des Krämersiefens, eine unbebaute Zone erhalten bleibt.

Durch textliche Festsetzungen werden darüber hinaus zwei Fußwegeverbindungen in einer Breite von max. 2,5 m zwischen dem geplanten Wohnmobilplatz und dem Wirtschaftsweg entlang dem Krämersiefen durch die „Fläche für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ hindurch festgesetzt. Um eine möglichst günstige Anpassung an das Gelände zu erreichen und eine gute Anpassung an die Gestaltung des Wohnmobilplatzes erreichen zu können, wurde auf die Festsetzung der Wege im Plan verzichtet.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Entwässerung

Schmutzwasser

Der heutige Campingplatzbetrieb ist voll erschlossen und an die Kläranlage in Freilingen angeschlossen. Die veränderten Festsetzungen innerhalb des bisherigen Bebauungsplanes haben keine wesentliche Erhöhung des Aufkommens an Schmutzwasser zur Folge. Das zusätzliche Schmutzwasser durch den Wohnmobilplatz ist aufgrund der relativ extensiven Nutzung gering. Es wird der Kläranlage in Freilingen zugeführt.

Eine Kanalzustanderfassung hat erbracht, dass eine Kanalsanierung aufgrund der Zustandsklassen 3 und 4 mittelfristig nicht erforderlich ist.

Niederschlagswasser

(2. Aufl.)

Für die Erweiterungsmaßnahmen wird ein Entwässerungskonzept von der Ingenieurgesellschaft G+K Gotthardt und Knipper, Schleiden-Gemünd, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erarbeitet. Zur Beurteilung der Möglichkeit, das Wasser auf dem Gelände zu versickern wurde eine hydrogeologische Untersuchung vorgenommen.

Nach dem Entwässerungskonzept sollen die Oberflächenwässer der befestigten Fahrstreifen und unbefestigten Stellplätze der Wohnmobilstandorte sowie der befestigten Stellplätze der Parkplätze in ein Muldenrigolensystem geführt werden. Alle Wässer werden über eine belebte Bodenzone gebracht. Das Muldenrigolensystem ist als Kaskadenlösung geplant. Die für das Muldenrigolensystem erforderlichen Überläufe werden über Rohrleitungen dem Krämersiefen zugeführt.

Diesem Konzept wurde von Seiten der Unteren Wasserbehörde zugestimmt. Frühere Bedenken wurden damit aufgehoben.

Konkrete Planungen einschließlich der Antragsunterlagen sind für eine zügige Realisierung derzeit in Arbeit, gehen jedoch über die Anforderungen, die aus Sicht des Bebauungsplanes zu stellen sind, hinaus.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die Ausweisung gesonderter Flächen für Versorgungsanlagen ist nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass nur kleine Anlagen erforderlich sind (z.B. Trafokasten), die in den Sondergebieten untergebracht werden können.

Gebietsinterne Leitungsführung

Die gebietsinterne Leitungsführung besteht bereits. Für die Erweiterungen wird sie, ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens räumlich festgelegt. Dies betrifft nicht den Bebauungsplan.

6. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt und in den Beteiligungsverfahren von den zuständigen Behörden nicht benannt worden.

Dies spricht dafür, dass Altlasten nicht zu erwarten sind.

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht bezieht sich auf die durch den Bebauungsplan geänderten, neuen Sondergebietflächen sowie auf die für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen.

In Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft beruht er auf dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der aufgrund von Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde im Offenlageverfahren leicht geändert wurde.

7.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Es drängt sich keine höhere Untersuchungstiefe für bestimmte ökologisch-landschaftliche Schutzgüter auf, die über den Standard eines qualifizierten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages hinausgeht. Auch von den Behörden wurden keine darüber hinaus gehenden Anforderungen gestellt. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrages wurde vom Büro für ökologische Fachfragen, punctum, Dr. Rombach, Bonn, erarbeitet und ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Er enthält jetzt die mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmten Veränderungen (s.u.).

Die folgende Liste zeigt die Äußerungen der Behörden im Rahmen der vorgezogenen Anhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu Sachverhalten, die mit der Umwelt im Zusammenhang stehen und eine Berücksichtigung im Plan oder bei seiner Aufstellung erfordern oder für das Verständnis von Bedeutung sind.

<u>Übersicht</u>	Berücksichtigung
Behörden, Träger öffentlicher Belange	
Höhere Landschaftsbehörde	
Flächen für einen Spielplatz liegen im Landschaftsschutzgebiet.	Der Spielplatz wurde im Bebauungsplan-Entwurf auf Flächen verlegt, die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen.
Pflanzmaßnahmen im Bereich des Wohnmobilstandes sind zu konkretisieren.	Dies wurde durch textliche Festsetzungen berücksichtigt
Kreisverwaltung	
Untere Landschaftsbehörde	
Hinweise auf	
<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit der unteren Landschaftsbehörde 	
<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsplan Blankenheim, der in Bearbeitung ist 	Die Hinweise wurden im landschaftspflegerische Fachbeitrag mit bedacht, allerdings ist der Ausgleich im Plangebiet selbst und auf Flächen der Campingplatzeigentümers möglich. Dies wird externen Ausgleichsmaßnahmen vorgezogen.

<p>Untere Wasserbehörde Es wird ein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung gefordert.</p>	<p>Das Konzept ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erarbeitet worden und wurde dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.</p>
<p>Straßenbaulastträger Es wird eine sichere Abbiegemöglichkeit von der K 41 aus gefordert. Dazu ist die Einmündung entsprechend auszubauen.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält dafür ausreichend breite öffentliche Verkehrsflächen. Die Objektplanung erfolgt im Zusammenhang mit dem Ausbau des Campingplatzes.</p>
<p>Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege Es liegen keine systematischen Erkundungen zu Bodendenkmälern für das Gebiet vor.</p>	<p>Damit ist eine Berücksichtigung von Bodendenkmälern im Bebauungsplan (noch) nicht möglich. Im Textteil wird auf §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen (Meldung bei Bodenfunden).</p>
<p>Holz und Wald NRW Es wird auf die Berücksichtigung der 35 m Sicherheitszone zu den Waldrändern hingewiesen.</p>	<p>Diese wurde im Bebauungsplan, wo es sich um unterschiedliche Eigentümer handelt berücksichtigt.</p>

Im Offenlageverfahren gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurden von den Behörden folgende umweltrelevanten Anregungen gegeben und in die Abwägung wie folgt einbezogen:

Behörde	Berücksichtigung
<p>Kreis Euskirchen Untere Landschaftsbehörde Die im landschaftspflegerische Fachbeitrag zu Grunde gelegten ökologischen Werte für Ausgleichsmaßnahmen in Form von Streuobstwiesen bzw. der Bepflanzung des Krämersieffens sind zu hoch, da sich diese Pflanzengesellschaften aufgrund der Lage im Umfeld eines Campingplatzes und der klimatischen Verhältnisse nicht zu den bei der Bewertung zu Grunde gelegten Formen entwickeln können. Anstelle normaler Obstsorten sollen nur Wildobstsorten verwendet werden Mit der Änderung der Zweckbestimmung der im Bebauungsplan enthaltenen Grünflächen von bisher zu erhalten im waldartigem Baumbestand zu "Parkanlage" ist ein Eingriff möglich, der in der Eingriffsbilanzierung nicht enthalten ist.</p>	<p>Den Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde wird wie folgt entsprochen: Die Bewertung der angesprochenen Ausgleichsmaßnahmen wird um 20% reduziert. Dadurch ergibt sich ein Defizit, das durch eine Umwandlung eines Fichtenforstes zu einem naturnahen Buchenwald ausgeglichen werden soll. Es wird die Bepflanzung der Streuobstwiesen nur in Form von Wildobstsorten festgesetzt. Insgesamt ergibt sich damit rechnerisch ein Überschuss der Ausgleichsmaßnahmen von 8%. Der mögliche zusätzliche Eingriff ist gering und durch den jetzt erreichten Überschuss von 8% ausgeglichen.</p>

<p>Darüber hinaus wären diese Flächen als Wald festzusetzen.</p>	<p>Die bisherige Festsetzung der angesprochenen, waldartigen Flächen ist eindeutig. Es handelt sich um eine Grünfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB. Insofern sind hier keine Veränderungen erforderlich.</p>
<p>Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Nettersheim</p> <p>Es wird angeregt, den im Plangebiet liegenden „Wald“ entsprechend nach den Bestimmungen von § 9 Absatz 1 Ziff. 18 b) BauGB (Wald) festzusetzen</p> <p>Auf dieser Grundlage werden dann verschiedene Forderungen zur Ersatzaufforstungen geäußert.</p>	<p>Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Erhaltung des Baumbestandes“ festgesetzt.</p> <p>Die Liste der in § 9 Absatz 1 - 3 BauGB aufgeführten möglichen Inhalte von Festsetzungen ist abschließend, das heißt, es können keine anderen Festsetzungen gewählt werden. Daher ist davon auszugehen, dass die Grünfläche eine solche gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB ist.</p> <p>Daher sind keine Ersatzaufforstungen erforderlich.</p>
<p>Kreis Euskirchen als Straßenbaulasträger</p> <p>Es wird eine Reihe von Anforderungen an den Ausbau der Zufahrtsstraße in die Kreisstraße aufgeführt.</p>	<p>Diese Anforderungen sind innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes – Verkehrsflächen – realisierbar.</p> <p>Da die Zufahrt eine Gemeindestraße werden soll, betreffen diese Forderungen des Kreises nicht mehr das Bebauungsplan unmittelbar. Der geeignete Ausbau kann der Realisierung überlassen bleiben.</p>

7.2 Beschreibung des Vorhabens

7.2.1 Inhalte und Ziele

Zur Anpassung des Campingplatzes an die gewandelten Nachfrageverhältnisse und zur Sicherung seiner Weiterentwicklung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Erweiterung des Campingplatzes um einen Platz für Wohnmobile
- Umwandlung eines Teilbereichs des bisherigen Campingplatzes in ein Wochenendhausgebiet
- geringfügige Erweiterung des Sondergebietes Campingplatz im Westen und Südosten
- mehrere kleinere Veränderungen der Zweckbestimmung von Grünflächen, z. T. Anpassung an den Bestand.
- Das im Osten des Plangebietes gelegenen Naturschutzgebiet wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Darüber hinaus wurde die Planzeichnung der Planzeichenverordnung angepasst; damit wurden bestehende Festsetzungen klarer gefasst.

7.2.2 Festsetzungen des Vorhabens

Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Campingplatz und Wochenendhausgebiet sowie Grünflächen.

7.2.3 Standort

Nördlich von Freilingen

7.2.4 Art und Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

- Neues Campingplatzgebiet für den Wohnmobilplatz: 1,20 ha
- Sonstige Erweiterungen des Campingplatzgebietes im Westen und Süden: insgesamt 0,74 ha

7.2.5 Für den Bebauungsplan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art der Berücksichtigung

Insbes. § 1 (5) BauGB:

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Diese Ziele werden z.T. durch die Fachgesetze des Landes NRW zu Wald, Landschaft, Boden, Wasser ergänzt und konkretisiert.

7.3 Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, werden die Aussagen auf die Änderungsbereiche Wohnmobilplatz, Wochenendhausgebiet und sonstige Erweiterungen beschränkt.

7.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Siehe hierzu insbesondere den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag,

- a) Umwelt**
Tiere/ Pflanzen

Die Erweiterungen beziehen sich auf Flächen mit mittlerer oder geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Meist handelt es sich um ehemalige Ackerflächen, Grünland oder bewaldete Flächen.

Boden: Auf den ebenen bis leicht geneigten Lagen Braunerden aus umgelagerten Lößlehm hervorgegangen. Aufgrund ihrer Neigung zur Pseudovergleyung bieten sie nur einen mittleren Ertrag.

In den Tallagen Gley- und Braunerdegleyböden mit mittlerem bis geringem Ertrag.

Insgesamt mittlere Bedeutung

Wasser: Keine Wasservorkommen, Versickerung.

Keine besondere Empfindlichkeit.

Insgesamt keine Bedeutung.

Luft: Insgesamt keine besonderen Belastungen.

Gute Durchlüftung aufgrund der Höhenlage.

Keine besondere Empfindlichkeit.

Insgesamt keine Bedeutung.

Klima: Mild, subatlantisch, Niederschläge, gering wegen der Lage im Lee von Westeifel und Hohem Venn, 800 - 850 mm

Unempfindlich.

Insgesamt keine Bedeutung.

Landschaft: Lage im Außenbereich, abgesetzt vom Ort Freilingen

Wegen Relief und Vegetation geringe Fernwirkung.

Erholungsfunktion der Landschaft ist hier allgemein und wegen des Campingplatzes mit zu berücksichtigen.

Bedeutung wegen der Erholungsfunktion.

Biologische Vielfalt: Innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere Biotoptypen mit mittlerer bis geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz,

Keine der vorkommenden Pflanzen und Tierarten ist im Bestand gefährdet.

Insgesamt geringe Bedeutung. Eingriff in Natur und Landschaft ist durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen ausgleichbar (s. LPB).

Schutzgebiete:

Naturschutzgebiet (NSG)

Die Wiesen entlang des Weilerbachs sind heute Naturschutzgebiet. Bei der Erstellung des bisher gültigen Bebauungsplanes war das noch nicht der Fall. Daher ist in diesem Plan die Kennzeichnung des Naturschutzgebietes noch nicht enthalten.

Um mögliche Konflikte zwischen Bebauungsplan und Naturschutzgebiet zu vermeiden, wurde das Naturschutzgebiet aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

FFH

Das den Weilerbach umfassende FFH-Gebiet ist über eine im bisherigen Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte Fläche hinweg gezogen worden. Da der Bebauungsplan rechtskräftig und verbindlich ist, widerspricht die FFH-Ausweisung dem Bebauungsplan und tritt in ihrer rechtlichen Verbindlichkeit zurück.

Mit der Änderung der Zweckbestimmung, Zeltplatz anstelle von Spielplatz, ist kein intensiverer Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Es wird empfohlen, das kleine Konfliktgebiet, jetzt als Grünfläche „Zeltplatz“ festgesetzt, bei nächster Gelegenheit aus dem FFH-Gebiet herauszunehmen. Die Untere Landschaftsbehörde stimmt dem zu.

Geschützte Landschaftsbestandteile und Geschützte Biotope gem. § 20 BNatSchG sind nicht vorhanden,

Zusammenfassende Bewertung

Die geplanten Erweiterungen erfassen Flächen, die in Bezug auf Natur und Landschaft unproblematisch sind.

7.3.2 Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands mit den Prognosefällen

- **Status quo**
- **Durchführung der Planung**

mit Verfahren und Darstellung der Auswirkungen auf **Natur und Menschen**

a) Entwicklung der Natur

- **Beibehaltung des Status quo**

Das Sondergebiet Campingplatz würde im jetzt neu als Wochenendhausgebiet festgesetzten Bereich als Campingplatz erschlossen und genutzt.

Im jetzt als Sondergebiet Campingplatz für einen Wohnmobilplatz neu festgesetzten Bereich würde die landwirtschaftliche Nutzung als Acker oder Grünland weitergeführt oder möglicherweise auch ganz aufgegeben. Dann würde die Fläche zur Brachfläche und langfristig verbuschen.

- **Durchführung der Planung**

Bauphase

Bodenstruktur:

Veränderung der heutigen Bodenstruktur durch Anlage von Wegen, Stellplätzen und einem Muldenrigolensystem. Im Bereich des Wohnmobilplatzes tritt auch eine leichte Trassierung ein. Weitgehender Verlust des Mutterbodens und Verdichtung.

Mittlere Bedeutung.

Arten- und Biotopschutz:

Verdrängung heutiger Biotoptypen, geringe Veränderung.
Geringe Bedeutung.

Landschaftsbild:

Die Veränderungen des Landschaftsbildes während der Bauphase werden gering sein, da lediglich die Oberfläche verändert wird und stärker ins Landschaftsbild wirkende Objekte erst mit der Benutzung kommen.
Geringe Bedeutung.

Wasser:

Teilversiegelungen, Verdichtungen, Verringerung des Abflusses. Geringe und zeitlich begrenzte Auswirkungen.
Geringe Bedeutung.

Klima /Luft:

Fahrzeugabgase und Staub. Geringfügige Erhöhung der heutigen Belastung.
Vernachlässigbare Bedeutung, nicht zuletzt aufgrund der Lage im gut durchlüfteten Außenbereich.

Dauerhafte Veränderungen

Bodenversiegelung: Merkbare Veränderung, auch wenn auf großen Teile des Wochenendhausgebietes, wie auch des geplanten Wohnmobilplatzes, eine Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone erfolgen soll. Eine vollständige Versickerung wird nur auf kleinen Flächen, z.B. bei den Ver- und Entsorgungsanlagen stattfinden. Die Versiegelung ist im Gebiet nicht durch Entsiegelungen ausgleichbar. Ein Ausgleich ist gesetzlich allerdings auch nicht gefordert.

Arten- und Biotopschutz: Geringe Eingriffe, Ausgleich ist im Gebiet möglich (s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

Verlust landwirtschaftlicher Flächen: Durch den Wohnmobilplatz tritt ein solcher Verlust für ca. 1,5 ha ein. Dies hat jedoch geringe Bedeutung für die Landwirtschaft, da heute die betroffenen Flurstücke weitgehend unbewirtschaftet sind.

Keine Bedeutung.

Wasserhaushalt: Die Grundwasserneubildung wird durch eine zu erwartende teilweise Ableitung oder Nutzung des Regenwassers nur leicht reduziert. Merkliche lokale Auswirkungen durch Reduktion der Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten.

Keine Bedeutung.

Klima/Luft: Keine Bebauung, fast keine Versiegelung. Gute Durchlüftung aufgrund der Höhenlage und der großen Freiflächen zwischen den Wohnwagen/Wochenendhäusern. Daher keine Veränderung.
Ohne Bedeutung.

Erhaltung der Ziele und des Schutzzwecks von LSG, NSG, sonstigen FFH- und Vogelschutzgebieten: Das Naturschutzgebiet ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und wird daher nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet wird nicht verändert. Das FFH Gebiet umfasst einen kleinen Teil, der im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Grünfläche ist. Auch dies wird nicht verändert.
Insgesamt werden durch die Änderungen des Bebauungsplans die angesprochenen Schutzgebiete nicht berührt.

b) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

- **Beibehaltung des Status quo**

Unverändert. Keine negativen Auswirkungen bekannt.
Keine Bedeutung.

- **Durchführung der Planung**

Während der Bauzeit:

Zu erwartende Emissionen:

Erhöhte Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und Geräte. Aufgrund der Lage des Gebietes sind Störungen der benachbarten Siedlungs- und Erholungsgebiete gering und nur für kurze Zeit zu erwarten.

Keine Bedeutung.

Auf Dauer:

Emissionen:

Lärmemissionen des Wohnmobilplatzes und des Wochenendhausgebietes sind unbedeutend. Keine Überschreitung der Orientierungswerte für die benachbarten Siedlungsgebiete zu erwarten. Es liegt im Interesse des Campingplatzbetreibers, die Emissionen gering zu halten.

Keine Bedeutung.

Immissionen

Bestehende Immissionen von der Kreisstraße sind aufgrund des Abstandes und der geringen Belastung gering.

Keine Bedeutung.

Abfälle, Abwasser

Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.

Die ordnungsgemäße Entwässerung ist Voraussetzung für die Baugenehmigung. Gesetzeskonforme Beseitigung ist dadurch gesichert. Verschiebung in nachfolgende Stufen (Erschließung und Baugenehmigung) zulässig.

Oberflächenwasser:

Die Siefen mit ihrer ganzjährigen oder nur zeitweisen Wasserführung werden nicht verändert. Ob ein Graben im Bereich der südlichen Erweiterung verrohrt werden kann, kann unabhängig vom Bebauungsplan im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Antrages geklärt werden.

Keine Bedeutung.

Grundwasser:

Gesetzeskonforme Beseitigung des Regenwassers ist nach dem Entwässerungskonzept durch die Anlage belebter Bodenzonen und eines Muldenrigolensystems mit Anschluss an die Siefen gesichert. Eine Verschiebung in nachfolgende Stufen (Erschließung und Baugenehmigung), Abschichtung, ist angezeigt.

Die geplanten Nutzungen haben geringe Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.

Boden:

Altlasten: Nicht bekannt, keine Hinweise im bisherigen Verfahren. Keine erhöhte Empfindlichkeit.

Keine Bedeutung.

Anreicherung mit Schadstoffen: Weder beim Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ noch beim SO „Campingplatz (Wohnmobilplatz)“ zu erwarten. Geringe Bedeutung.

Versiegelung: Sehr gering. beim Wochenendhausgebiet durch die Baunutzungsverordnung bereits auf GRZ 0,2 beschränkt.

Wird im Rahmen des LPB erfasst und ausgeglichen. Zusätzliche Versiegelung kann mangels geeigneter Flächen durch Entsiegelungsmaßnahmen erfahrungsgemäß nicht voll ausgeglichen werden.

Luft, Klima

Erhöhung von Schadstoffemissionen: Nur sehr geringfügig. Durch Gebäudeheizung und Verkehr.

Beeinträchtigung schutzwürdiger Gebiete: Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Geruchsbelästigungen: Entstehen von Gerüchen nur im Rahmen der Freizeitnutzung, insbesondere durch Grillen zu erwarten. Störungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr:

Nicht zu erwarten wegen Höhenlage im Außenbereich und geringer Verdichtung. Insgesamt keine merkbaren Auswirkungen.

Keine Bedeutung.

Natur und Landschaft

Inanspruchnahme von Flächen mit geringer oder mittlerer Bedeutung. Keine wesentlichen Auswirkungen, ausgleichbar. (s. LPB).
Geringe Bedeutung.

Ausblick, Landschaftserleben

Blickbeziehungen:
Geringfügige Veränderungen durch Eingrünung des Wohnmobilplatzes. (s. LPB). Geringfügige Veränderung.
Geringe Bedeutung.

Sonstige erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Nicht erkennbar und im Verfahren nicht benannt.
Keine Bedeutung.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nicht gegeben.
Keine Bedeutung.

Denkmale, Denkmalbereiche

Nicht erkennbar, im Verfahren nicht benannt. Es gibt keine systematische Untersuchung in Bezug auf die Bodendenkmäler.
Bedeutung unklar, wird sich bei der Realisierung zeigen.

Sonstige Objekte

Umgebung: Verringerung der Aussicht durch Randbepflanzung und evtl. geringfügige Erhöhung der Verkehrsbelastung. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung der Aussicht. Bepflanzung wäre auch ohne Bebauungsplan möglich. Verkehrsbelastung auf der K 41 ist gering.
Keine Bedeutung.

Vernichtung wirtschaftlicher Werte

Keine Betroffenheit.
Keine Bedeutung.

Zusammenfassende Bewertung

Die Auswirkungen auf den Menschen sind gering.
Der Eingriff in die Umwelt ist ebenfalls gering und kann durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet ausgeglichen werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.
Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind gering.
Auch in allen anderen Punkten - Wasser, Grundwasser, Immissionen, Klima u.ä. - sind keine oder nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- oder Sachwerte sind, soweit sie bekannt sind, nicht betroffen.

7.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Natur und Landschaft

Durch den Wohnmobilplatz werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, mit dem Verlust der Nutzpflanzen und gewissen Veränderungen der örtlichen Tierwelt sowie insbesondere mit gewisser Bodenversiegelung ist zu rechnen.

Keine ungewöhnlichen Umweltauswirkungen.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Freihaltung angrenzender Böschungsbereiche.

Begrünung innerhalb des Gebietes vorgeschrieben mit standortgerechter Bepflanzung und Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher (s. Plan und textliche Festsetzungen).

Ausgleich erfolgt durch differenzierte Anforderungen zur Bepflanzung

Bestehender Fichtenforst wird in naturnahen Buchenwald umgewandelt

Potenzielle Immissionen im Umfeld.

Emissionen sind gering. Im weiten Umfeld besteht keine empfindliche Nutzung.

Keine Bedeutung.

7.3.4 Beschreibung der zu erwartenden verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Dauerhafte Inanspruchnahme von Boden auf kleinen Flächen durch Befestigung.

Andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Befestigung kann - mangels Verfügbarkeit - nicht durch Entsiegelungen an anderer Stelle kompensiert werden.

Auch ein geringfügiger Eingriff in das Landschaftsbild durch die Ausweitung des Campingplatzes bleibt bestehen.

7.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie

Realisierungsfrage. Keine Festsetzungen im Bebauungsplan gerechtfertigt.
Keine Bedeutung

7.3.6 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen

Siehe LPB.

7.3.7 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten

Das Plangebiet liegt nicht in „bestimmten Gebieten“ wie z.B. einem Kurgebiet.

Durch das Vorhaben sind keine Veränderungen zu erwarten.
Keine Bedeutung.

7.3.8 In Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Es drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten nicht auf.

Nullvariante:

Entfällt, wegen der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, eine Erweiterung des Campingplatzes zu ermöglichen.

Standortauswahl / Alternativstandorte

Maßgeblich waren folgende Gesichtspunkte

- Bereits bestehendes Gebiet.
- Erweiterung auf ökologisch unproblematische, landwirtschaftliche Flächen.
- Verzicht auf Weiterverfolgung eines Spielplatzes im Landschaftsschutzgebiet (Vorentwurf).
- Geringer Erschließungsaufwand.

7.4 Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Prüfmethode orientieren sich an den gesetzlichen Vorschriften und deren zugehörigen Verordnungen und Richtlinien.

Sie werden in den Gutachten jeweils angegeben.

Der Kenntnisstand und die Methoden sind für die Behandlung dieses „normalen“ Vorhabens ausreichend.

7.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnis:

Keine.

7.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen unvorhergesehener Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Dies betrifft unvorhergesehene und erhebliche Auswirkungen infolge der Durchführung der Planung. Nicht die Prüfung der ordnungsgemäßen Realisierung. Diese liegt bei den Ordnungsbehörden.

Zu prüfen sind:

- Zeitraum nach Fertigstellung des Gebietes
- Abstände einer Überprüfung
- Voraussichtlich unvorhergesehene Umwelteinwirkungen

Ergebnis

Bei wesentlicher Erhöhung der Verkehrsbelastung in der Einfahrt oder bei einem auffälligen Ansteigen von Unfällen im Zusammenhang mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr sind Möglichkeiten zur sicheren Abwicklung des Verkehrs zu prüfen.

Einschlägige Bürgeräußerungen sind in der Verwaltung zu prüfen.

In allen Fällen wird ein Bericht innerhalb der Verwaltung mit Aufklärung des Sachverhaltes und erforderlichen Maßnahmen empfohlen.

7.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

7.7.1 Nullvariante:

Dies würde im Wesentlichen den Verzicht auf den neuen Wohnmobilplatz und auf die Änderung eines Sondergebietes Campingplatz in ein Sondergebiet Wochenendhäuser beinhalten. Ein Verzicht hierauf kommt nicht in Frage, da der Bedarf für beide Nutzungen nachweisbar ist und schwere Eingriffe in Natur und Landschaft damit nicht verbunden sind. Die Möglichkeit zu Erweiterung und Anpassung an die sich wandelnden Nachfrageverhältnisse sollen für den bestehenden und an dieser Stelle auch von der Gemeinde gewollten Betrieb ausdrücklich geschaffen werden.

7.7.2 Gewählte Festsetzungen

Ein Standort für den Wohnmobilplatz ist aufgrund der besonderen Anforderungen dieser Nachfragergruppe und dem Schutzbedürfnis der übrigen Camper sehr eng festgelegt. Alternativstandorte z.B. im westlichen Anschluss an den Campingplatz-Touristcamper, wie auch im südlichen Bereich, kommen nicht in Frage, da mit diesen Standorten unvermeidbar verbunden wäre, dass die Wohnmobile durch den ruhebedürftigen Camping-

platz hindurch fahren müssten und auch die notwendige Trennung der unterschiedlichen Nutzer (unterschiedliche Nutzungsgebühren) praktisch nicht durchführbar wäre.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan können sich auf ein Minimum beschränken, da für die Ausgestaltung des Campingplatzes mit seinen unterschiedlichen Teilbereichen die Campingplatzverordnung konkrete Vorgaben formuliert.

Die Vorgaben für das Sondergebiet Wochenendhäuser sind aufgrund § 17 BauNVO ebenfalls eng, sodass ein extensives, niedriges Baugebiet vorgegeben und auch eine unauffällige Einordnung in die Landschaft sichergestellt ist.

7.7.3 Alternativen

Alternative Standorte für den Wohnmobilplatz wurden zusammen mit der höheren Landschaftsbehörde im Oktober 2005 geprüft. Sie kommen jedoch wegen der stärkeren Störung des Campingplatzes und der nicht möglichen Trennung der unterschiedlichen Nutzer nicht in Frage.

Eine stärkere Verdichtung im bestehenden Gebiet ist auch nicht sinnvoll möglich. Entweder würden hierdurch notwendigerweise die Stellplatzbereiche enger oder es würden Grünflächen in Anspruch genommen werden müssen. Beides würde zu einer erheblich geringeren Attraktivität des Campingbetriebes führen und wäre auch nicht im Sinne einer vernünftigen Eingliederung in die Landschaft.

8. Bodenordnung

Um die beabsichtigte Planung zu realisieren, ist kein Erwerb von Flächen durch den Betreiber des Campingplatzes erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahme SPE 3 und 5 liegt auf Flächen der Gemeinde. Vor einer Inanspruchnahme werden die damit zusammenhängenden Fragen auf privater Basis geregelt.

9. Kosten

Alle Kosten trägt der Campingplatzbetreiber.

Soweit erforderlich, können Einzelheiten in einem noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Es sind allerdings z.Zt. noch keine Punkte ersichtlich, die einer solchen Regelung bedürften.

