

Bebauungsplan KAM 167 „Camping- und Wochenendhausgebiet Altfeld“**Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (19.11. - 10.12.2021)**

Lfd. Nummer		Stellungnahme	Abwägung
1	Rechtsanwaltskanzlei Schriftliche Stellungnahme vom 10.12.2021 § 3 Abs. 1 BauGB	<p>[...] Unsere Mandantin begrüßt grundsätzlich die Bauleitplanung. Herr [...] hat, wie Sie wissen, in der Vergangenheit mehrfach versucht, eine städtebauliche Planung anzustoßen, weil der jetzige Bebauungsplan Nr. 27 „Campingplatz Altfeld“ sowohl an die tatsächlichen Verhältnisse auf der Freizeitanlage als auch an die heutigen Freizeitbedürfnisse angepasst werden muss.</p> <p>Da die Bauleitplanung unsere Mandantin betrifft, bitten wir um stete Beteiligung unserer Mandantin an der Planung. Herr [...] steht auch gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.</p> <p>Zu den Planungsabsichten für die Freizeitanlage Altfeld möchten wir namens und im Auftrag unserer Mandantin folgende Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgeben.</p> <p>1. Unsere Mandantin begrüßt ausdrücklich eine Festsetzung, die eine Wochenendhausnutzung auf der Freizeitanlage Altfeld ermöglicht. Eine solche Festsetzung hat aber auch den Bestand zu berücksichtigen, was bei der vorgelegten Planung nicht ausreichend der Fall ist.</p> <p>Als Art der baulichen Nutzung ist für das Gebiet der Freizeitanlage Altfeld ein Sondergebiet „Erholung“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatzgebiet“ auf der Grundlage der Camping- und Wochenendplatzverordnung NRW (CW VO NRW) geplant. In Teilen ist die Freizeitanlage Altfeld jedoch mit größeren Häusern bebaut, welche nicht dem Leitbild der CW VO NRW entsprechen. Gleiches gilt für die teilweise verdichtete</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist anzumerken, dass die Gespräche mit dem Betreiber der Freizeitanlage Altfeld aufgrund unterschiedlicher Planungsvorstellungen keine Perspektive für ein Zusammenwirken im Planverfahren erkennen lassen konnten.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Nachdem der Betreiber der Freizeitanlage Altfeld bereits in der Vergangenheit im Rahmen von Gesprächen oder auch per E-Mail über aktuelle Entwicklungen im Planverfahren auf dem Laufenden gehalten wurde, erfolgt eine entsprechende Beteiligung auch weiterhin.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es trifft zu, dass ein Teil der Bestandsbebauung aus dem zukünftigen Zulässigkeitsrahmen herausfällt. Gerade diese z.T. wohngebietsartige Bebauung war jedoch ein wesentlicher Anlass für die Stadt, das vorliegende Bauleitplanverfahren durchzuführen. Eine stärkere Ausrichtung der Festsetzungen an diesem Bestand würde das Planungsziel, eine geordnete und einem Erholungsgebiet angemessene Entwicklung zu gewährleisten, konterkarieren. Zwar genießen die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, jedoch wird kein Anlass gesehen, einen darüber hinausgehenden baurechtlichen Zulässigkeitsrahmen zu schaffen. Die derzeit geplante Festsetzung eines Sondergebietes „Camping- und Wochenendplatzgebiet“ mit einer weitgehenden Orientierung an den Größenparametern</p>

		<p>Bebauung. Auch von anderen Parametern der CW VO NRW wird faktisch abgewichen. Zumindest für diese Bereiche ist das Sondergebiet inhaltlich abweichend von der CW VO NRW festzusetzen.</p> <p>Überhaupt kann der bauliche Bestand, soweit er von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans KAM 167 abweicht, nicht schlicht überplant werden. Neben den Belangen des Betreibers der Freizeitanlage sind auch die Belange der Anwohnerinnen und Anwohner auf der Freizeitanlage, die zum Teil ihre Parzellen mit Wissen und Duldung der Stadt seit Jahrzehnten nutzen, in die die Planung einzubeziehen. Bei der neuen Planung muss es auch darum gehen, den Anwohnerinnen und Anwohnern Rechtssicherheit zu geben.</p> <p>2. Ausweislich der offengelegten Begründung für den Bebauungsplan Kam 167 sollen im Bereich der Freizeitanlage Altfeld nur Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von maximal 50 m² zuzüglich eines überdachten Freisitzes bis zu 10 m² Grundfläche oder eines Vorzelts zulässig sein. Im Hinblick auf moderne Freizeitbedürfnisse ist die Grundfläche für Wochenendhäuser auf 60 m² (zuzüglich Terrasse) zu erhöhen. Ihr städtebauliches Ziel, ein Dauerwohnen auf der Freizeitanlage zu verhindern, wird dabei nicht verkannt. Dieses Ziel kann aber auch mit einer Grundfläche von 60 m² erreicht werden. Im Übrigen ist das Dauerwohnen unabhängig von der Größe der Wochenendhäuser unzulässig, falls ein Wochenendplatzgebiet festgesetzt wird.</p> <p>3. Nicht verständlich ist für uns, warum nach der Begründung zum Bebauungsplan KAM 167 die Zulässigkeit von Nebenanlagen noch weiterer Prüfung bedarf. Nebenanlagen wie insbesondere Gartengeräteräume sind auf Wochenendhaus- und Wochenendplatzgebieten typisch und sollten unter Berücksichtigung der privaten Interessen der NutzerInnen auch auf der Freizeitanlage Altfeld zulässig bleiben. Sie werden benötigt, um zum Beispiel Gartengeräte zu lagern, die nicht in den Wochenendhäusern selbst abgestellt werden können. Dies gilt</p>	<p>der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO) erscheint als geeignete Lösung.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei der Größenordnung von 50 m² Grundfläche (+ 10 m² Terrasse) handelt es sich sowohl um die in Einzelfällen verwaltungsgerichtlich zugelassene Größenordnung auf der Freizeitanlage Altfeld als auch um das Maximalmaß der CW VO. Für eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche wird seitens der Stadt kein Anlass gesehen. Aus welchem Grund für „moderne Freizeitbedürfnisse“ eine Grundfläche von 60 m² erforderlich sein soll, erschließt sich nicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist anzumerken, dass die grundsätzliche Zulässigkeit von einer Nebenanlage pro Parzelle nicht in Frage gestellt wird. Diese wird auf ein ebenso angemessenes wie städtebaulich verträgliches Maß von 6 m² Grundfläche und eine Höhe von maximal 3 m begrenzt. Es wird davon ausgegangen, dass hierdurch eine ausreichende Abstellmöglichkeit in Ergänzung zum Wochenendhaus geschaffen werden kann.</p>
--	--	---	---

		<p>umso mehr, als Sie die Wochenendhäuser der Größe nach begrenzen wollen. Ferner sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten, also auch in Sondergebieten, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), grundsätzlich zulässig. Es gibt keinen Grund, von diesem Grundsatz abzuweichen.</p> <p>Nach gegenwärtiger Praxis führen Nebenanlagen auch nicht zu einer Verdichtung der Bebauung, da sie in der Regel auf eigenen Parzellen errichtet werden.</p> <p>4. Soweit laut Begründung zum Bebauungsplan KAM 167 die „ergänzenden Bestandsgebäude wie etwa Verwaltung, Betriebsleiterwohnhaus, Gastronomie, Sanitärgebäude“ durch Baugrenzen gesichert werden sollen, müssen diese ausreichend bemessen sein, um zukünftige Umbauten oder Änderungen zuzulassen.</p> <p>5. Hinsichtlich der beabsichtigten Mindestparzellengröße von 150 bis 180 m² ist bereits zweifelhaft, ob eine solche Festsetzung wirksam wäre. Dafür gibt es keine Rechtsgrundlage.</p> <p>6. Der Bebauungsplan sollte zwei Stellplätze pro Parzelle zulassen und nicht, wie von Ihnen beabsichtigt, nur einen Stellplatz. Die Zulassung von zwei Stellplätzen entspricht den tatsächlichen Notwendigkeiten, etwa für BesucherInnen, sowie der heutigen Nutzung. Die zentralen Parkplätze der Freizeitanlage können den Bedarf nicht abdecken.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die festgesetzten Baugrenzen wurden nicht gebäudescharf gefasst, sondern lassen Spielraum für mögliche Veränderungen. Abgesehen von den Baugrenzen ist hierbei jedoch auch die zulässige Grundflächenzahl zu beachten.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung der Mindestparzellengröße wurde zwischenzeitlich konkretisiert und auf ein Maß von 180 m² (Aufstellplatz Wochenendhaus/Mobilheim) bzw. 100 m² (Standplatz Camping) festgelegt. Es ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund eine derartige Festsetzung - in Abweichung von den landesrechtlichen Regelungen der CW VO - nicht wirksam sein sollte.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Zulassung eines Stellplatzes pro Parzelle wird für ein Erholungsgebiet wie im vorliegenden Fall als angemessen erachtet. Ein zweiter Stellplatz wird nicht befürwortet, da einerseits der hierdurch erzeugte Verkehr dem Charakter eines Erholungsgebietes zuwiderläuft und andererseits Abstellmöglichkeiten für weitere PKW auf den zentralen Stellplatzanlagen in den Randlagen der Freizeitanlagen vorhanden sind.</p>
--	--	---	---

		<p>7. Zuletzt möchten wir darum bitten, im Interesse des Klimaschutzes sowie der Energie- und Mobilitätswende die Zulässigkeit von Solaranlagen an und auf den Wochenendhäusern sowie sonstigen baulichen Anlagen der Freizeitanlage planungsrechtlich zuzulassen. Solaranlagen werden in Zukunft für die Eigenversorgung der Anwohnerinnen und Anwohner erforderlich sein, sowohl für deren Häuser selbst als auch für eventuelle Elektrofahrzeuge.</p> <p>Solaranlagen sind im Übrigen Nebenanlagen (§ 14 Abs. 3 BauNVO). Die Nutzung von Solarenergie ist ein weiteres Argument dafür, auch Nebenanlagen im Plangebiet zuzulassen.</p> <p>Eine Ergänzung unserer Stellungnahme behalten wir uns ausdrücklich vor. [...]</p>	<p>Dass diese Stellplatzanlagen den Bedarf nicht abdecken können, wird angezweifelt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf enthält keine Einschränkungen für die Errichtung von Solaranlagen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---