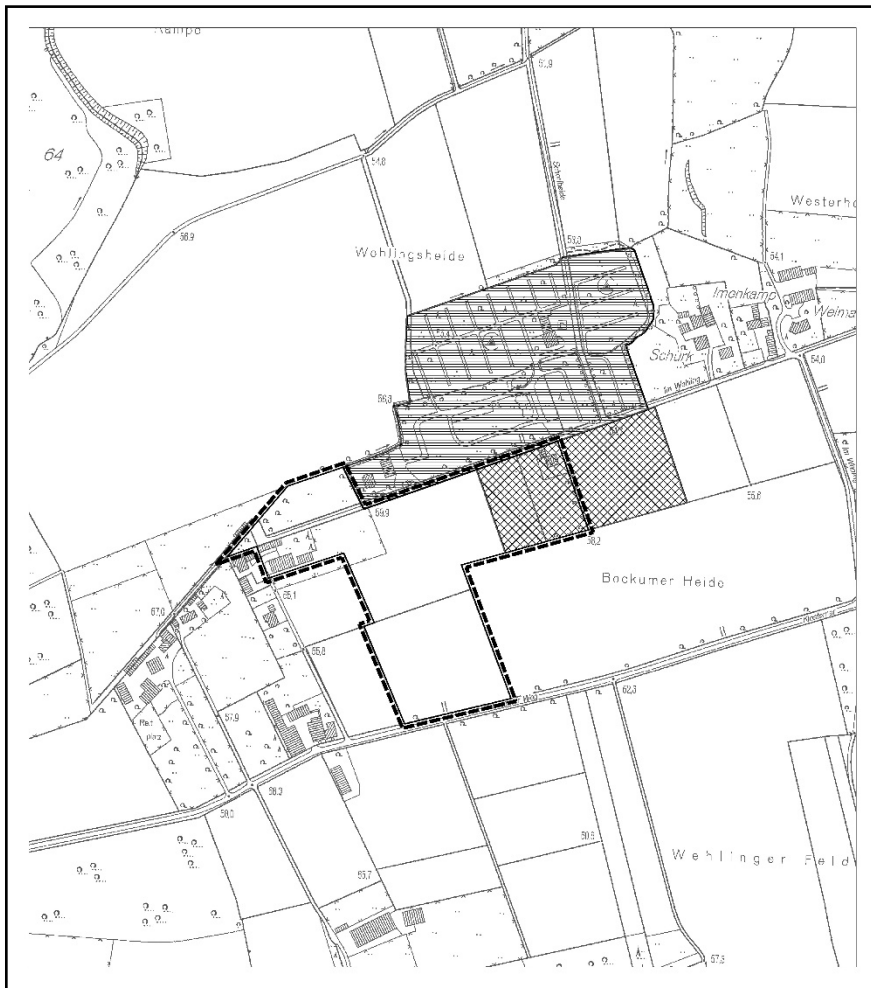


# Begründung zum Bebauungsplan Nr.64a der Stadt Datteln

- Im Wehling -



Übersichtsplan mit Geltungsbereich (Stand Aufstellungsbeschluss vom 06.05.2020)

Stadt Datteln  
6.1 Fachdienst Stadtplanung

Stand:04.12.2023 Frühzeitige Beteiligung

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planerfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Größe und räumliche Lage des Geltungsbereiches</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Einordnung in die übergeordneten Planungsvorgaben</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landesentwicklungsplan .....	4
3.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz.....	5
3.3	Regionalplan .....	5
3.4	Landschaftsplan .....	6
3.5	Flächennutzungsplan .....	6
3.6	Bebauungspläne .....	7
<b>4</b>	<b>Örtliche Situation</b> .....	<b>7</b>
4.1	Nutzungen im Plangebiet .....	7
4.2	Erschließungssituation .....	7
4.3	Ver- und Entsorgung .....	7
<b>5</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>10</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	11
7.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	11
7.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	11
7.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i. V. m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 BauGB) .....	12
7.7	Pflanzgebote und Erhaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).....	12
<b>8</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>12</b>
8.1	Ökologische Eingriffsregelung .....	12
8.2	Artenschutzrechtliche Belange.....	12
8.3	Sonstige Umweltbelange.....	12
<b>9</b>	<b>Gutachten und Fachbeiträge</b> .....	<b>12</b>

## 1 Planerfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Seit dem Jahr 1970 besteht der Campingplatz Wehlingsheide nördlich der Straße Im Wehling, der mit dem 1997 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 64 – Wehlingsheide – förmlich planungsrechtlich gesichert wurde. Die Anlage ist sehr gut strukturiert und wird professionell geführt, stößt aber aufgrund der anhaltenden Nachfrage an ihre Kapazitätsgrenzen.

Der Betreiber des Campingplatzes „Erholungspark Wehlingsheide“ ist daher an die Stadt Datteln mit der Absicht herangetreten, zusätzliche Angebote im Bereich Tourismus zu entwickeln und strebt hierfür eine Flächenerweiterung südlich seines bestehenden Campingplatzes an.

Aus Betreibersicht liegt der Erholungspark Wehlingsheide geografisch günstig, am Rande des nördlichen Ruhrgebietes. Das Ruhrgebiet hat sich in den letzten Jahren touristisch positiv entwickelt, was durch steigende Besucherzahlen zum Ausdruck kommt. Ein attraktives Übernachtungs-Angebot für Touristen, die das Ruhrgebiet erkunden möchten, ist aber eher noch unterentwickelt. Es ist daher geboten, das Übernachtungsangebot sowohl für Campingtouristen als auch für Touristen die in einem Chalet (Mobilheim) übernachten möchten, der ständig steigenden Nachfrage, die aktuell durch die Coronakrise und durch die Energiekrise deutlich angewachsen ist, zeitnah anzupassen. Der Betreiber möchte auf diese veränderte Entwicklung reagieren und Touristen und Erholungssuchenden ein attraktives Angebot in der Region anbieten.

Die Stadt Datteln unterstützt dieses Vorhaben und hat entsprechende Aufstellungsbeschlüsse für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ratsbeschluss 30.11.2022) und des Bebauungsplanes Nr. 64 a – Im Wehling – (Ratsbeschluss 06.05.2020) gefasst.

Die Bauleitplanung ist im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich und liegt im öffentlichen Interesse der Stadt Datteln. Durch die Lage nördlich des Ruhrgebietes und die unmittelbare Nachbarschaft zum nahezu unbesiedelten Waldgebiet „Die Haard“ besitzt die Stadt Datteln ein Tourismuspotential, welches durch die Erweiterung des Campingplatzes mit den geplanten Angeboten von Übernachtungsmöglichkeiten in Mobilheimen (Chalets) und Standplätzen für Wohnmobile und Wohnwagen gestärkt werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der im Parallelverfahren durchzuführenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigungen unter Berücksichtigung der Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO geschaffen werden. Insbesondere werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Ziele verbunden:

- Stärkung und Attraktivierung des touristischen Angebotes durch Angebote von Übernachtungsmöglichkeiten in Mobilheimen und Standplätzen für Wohnmobile (kein Dauercamping)
- Abschirmung der Anlage mit einer robusten Landschaftseingrünung gegenüber dem freien Landschaftsraum im Süden und Osten sowie ökologische Aufwertung verfügbarer Flächen im Nordwesten
- Berücksichtigung ökologischer und ressourcenschonender Grundsätze bei der Grünausstattung, der Energieversorgung und der Be- und Entwässerung des Campingplatzes

## 2 Größe und räumliche Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten des Dattelner Stadtgebiets im Bereich Bockumer Heide östlich der Recklinghäuser Straße (L889) sowie westlich der Ahsener Straße.

Der Geltungsbereich umfasst ein unregelmäßig zugeschnittenes Areal mit Teilflächen nördlich und südlich der Straße Im Wehling. Das Areal schließt an den bestehenden Campingplatz Wehlingsheide südlich und westlich unmittelbar an und grenzt im Süden an den Klosterner Weg.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 64a beträgt ca. 5,1 ha und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Datteln: Flur 3, Flurstücke 49, 50, 51, 155 tlw., 156 sowie Flur 12, Flurstücke 19, 281 und 282.

Gegenüber dem Stand des Aufstellungsbeschlusses vom 03.03.2020 (s. Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung) ist der Geltungsbereich aktuell im Westen des Plangebietes angepasst worden, weil für die dort liegenden Flächen der Flurstücke 152, 153, 154 und 163 sowie teilweise für die Straßenparzelle im Wehling keine inhaltliche Planung erfolgt und ein Erfordernis für die Einbeziehung diese Flächen in den Bebauungsplan nicht besteht. Eine förmliche Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge des Beschlusses der Veröffentlichung gem. § 3 Abs 2 BauGB.

### **3 Einordnung in die übergeordneten Planungsvorgaben**

Im Baugesetzbuch ist in § 1 Abs. 4 festgelegt, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. In § 4 Abs.1 ROG ist bestimmt, dass Ziele der Raumordnung zu beachten und Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung sind die Festlegungen des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW, des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH), des rechtskräftigen Regionalplans für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe, sowie die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans Ruhr (RP Ruhr-Entwurf). Seit dem Erarbeitungsbeschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr vom 06.07.2018 befindet sich der Regionalplan Ruhr im Aufstellungsverfahren. Ein in Aufstellung befindliches Ziel ist als sonstiges Erfordernis der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4, § 4 Abs. 1 ROG), sobald ein Planungsstand erreicht ist, der die Prognose nahelegt, dass die planerische Festlegung Eingang in die endgültige Fassung des Regionalplans finden wird. Mit Beginn der dritten Offenlage des RP Ruhr am 06.02.2023 liegt eine aktualisierte Entwurfsfassung vor.

#### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64a gilt der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) aus dem Jahr 2017 einschließlich seiner Änderung vom 06.08.2019.

Im LEP sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen enthaltenen Ziele zu beachten und die Grundsätze in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Gemäß Ziel 2-3 des LEP NRW vollzieht sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. In der zeichnerischen Darstellung des geltenden Landesentwicklungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Freiraum dargestellt. Ausnahmsweise kann jedoch im regionalplanerischen festgelegten Freiraum eine Baufläche dargestellt oder festgesetzt werden, wenn es sich um eine angemessene

Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke handelt (Ziel 2-3, dritter Spiegelstrich). Mit der Ausnahme kann an den isoliert im Freiraum bereits vorhandenen Standorten überwiegend durch bauliche Anlagen geprägter Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete Bauleitplanung betrieben werden. Zu den vorhandenen Standorten im Sinne der Ausnahme gehören die faktisch bestehenden Vorhaben, die nach den §§ 30 ff. BauGB genehmigt oder genehmigungsfähig sind. Dies gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 64.

Dabei wird bzgl. der Größenordnung eine „angemessene Erweiterung“ angenommen, die in der Regel keine Vergrößerung um mehr als die Hälfte beinhaltet. In Abstimmung mit dem Regionalverband Ruhr (Schreiben des RVR vom 02.03.2023) handelt es sich bei der als Sondergebiet darzustellenden bzw. festzusetzenden Fläche um eine i.S. des Ziels 2-3 angemessene Erweiterung.

### **3.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Änderung von Bauleitplänen in Risikogebieten die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. In der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist demzufolge insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu betrachten. Ebenso sind gemäß des seit dem 01.09.2021 gültigen Raumordnungsplans Hochwasserschutz ((BRPH) bei allen raumordnungsrelevanten Planungen die Ziele zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist gemäß der Übersicht zu den Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten nicht von Hochwasser im maßgeblichen Teileinzugsgebiet Lippe betroffen. Gefahren und Risiken durch Flusshochwasser sind demzufolge nicht abzuleiten.

Auch durch Starkregenereignisse können Überschwemmungen hervorgerufen werden. Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> veröffentlicht. Entsprechend der Starkregenhinweiskarte sind nur sehr geringe randliche Teilbereiche des Plangebiets im Szenario eines extremen, wie auch seltenen Ereignisses mit Wassertiefen von bis zu 0,5 m betroffen. Einzig der nördliche Gebietsrand ist durch einen angrenzenden Grabenverlauf geringfügig und nur partiell betroffen, was auf eine Senke innerhalb des Freibereiches zurückzuführen ist. Besondere Risiken oder Gefahren sind daraus nicht abzuleiten. Fließgeschwindigkeiten werden im Bereich der Straße Im Wehling im Szenario eines extremen Ereignisses mit maximal bis zu 2,0 m/s angezeigt. Sie beeinflussen aber aufgrund des in Nordost-Richtung abfallenden Geländes den nördlich davon im Bestand vorhandenen Campingplatz und – so ist es zu interpretieren – nicht das Plangebiet selbst. Durch die künftige Teil-Befestigung der abfallenden Ackerflächen ist es möglich, dass diese Risiken minimiert werden.

### **3.3 Regionalplan**

Der Regionalplan konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf regionaler Ebene.

Sowohl im rechtskräftigen GEP Emscher-Lippe als auch im Entwurf des RP Ruhr ist der Planbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der überlagernden Freiraumfunktion Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) festgelegt. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und steht auch mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung im Einklang.

### **3.4 Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Ost-Vest.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes verzeichnet für das Plangebiet überwiegend als Entwicklungsziel I.I „Erhaltung“ (Entwicklungsraum 1.1) und in einem nordwestlichen Randbereich des Plangebietes als Entwicklungsziel III „Erhalt und Entwicklung von Fließgewässern“ (Entwicklungsraum 1.2).

Die Festsetzungskarte verzeichnet das Plangebiet als Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 1, „Dattelner Haardvorland“. Die Unterschutzstellung erfolgt

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft und
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 64a aufgehoben, soweit der Träger der Landschaftsplanung (Kreis Recklinghausen) im Beteiligungsverfahren nicht widerspricht. Im Zuge der städtebaulichen Planung sind erste Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Ort erfolgt. Eine förmliche Stellungnahme erfolgt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens.

### **3.5 Flächennutzungsplan**

Im derzeit rechtgültigen Flächennutzungsplan vom 11.06.2021 ist bereits südlich des bestehenden, als Sondergebiet dargestellten Campingplatzes eine ursprünglich für die Erweiterung des Campingplatzes angedachte Fläche als Sondergebiet „Campingplatzgebiete“ dargestellt. Da der östliche Bereich dieser Fläche für die Erweiterung nicht mehr benötigt wird, soll sie im Planverfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt werden. Aus diesem Grund geht der Geltungsbereich der 1. Flächennutzungsplanänderung östlich über den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 64a hinaus.

Eine bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet – Campingplatzgebiete - dargestellte Fläche, direkt westlich im Anschluss, verbleibt entsprechend der angestrebten Nutzung in dieser Darstellung.

Der westliche Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet – Campingplatzgebiete - umgewandelt werden. Entsprechend den Zielen der städtebaulichen Planung erfolgen im Norden, Osten und Süden Darstellungen von Grünflächen zur Landschaftseingrünung und zum ökologischen Ausgleich. Mit diesen Darstellungen ist der Bebauungsplan Nr. 64a dann aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelbar.

### **3.6 Bebauungspläne**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 64a liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Nördlich schließt an das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 64 „Wehlingsheide“ mit der Festsetzung von Sondergebieten, die der Erholung dienen, mit den überwiegenden Zweckbestimmungen „Camping- und Wochenendplatz“ sowie ergänzenden betrieblichen Einrichtungen, ebenfalls in Form, von Sondergebieten. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan öffentliche und private Verkehrsflächen, Flächen für private Ver- und Entsorgungsanlagen, Grün- und Wasserflächen sowie Ausgleichsflächen fest.

## **4 Örtliche Situation**

### **4.1 Nutzungen im Plangebiet**

Das Plangebiet wird im wesentlichen ackerbaulich genutzt. Im nordöstlichen Bereich befinden sich zwei Lager- und Werkstattgebäude sowie angrenzende Stellplätze für Wohnmobile. Diese Flächen dienen dem nördlich gelegenen Campingplatz. Sie sind von niedrigen Gehölzen gesäumt. Weitere randliche Gehölzeinfassungen befinden sich innerhalb des Plangebietes lediglich im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes.

Das Umfeld des Plangebietes wird ebenfalls von ackerbaulichen Flächen und landwirtschaftlichen Einzelgehöften geprägt, in die einzelne Gehölzflächen eingestreut sind. Westlich und nordöstlich des Plangebietes sind mehrere Hofstellen dichter zu kleinen Streusiedlungen zusammengedrückt.

In nördlicher Richtung befindet sich der bestehende Campingplatz Wehlingsheide mit rund 200 Parzellen für Wohnwagen und Wohnmobile sowie Mobilheime (Chalets). Weitere Werkstatt- und Lagerflächen befinden sich westlich des Campingplatzes und am westlichen Ende der Straße Im Wehling. Nördlich der Straße Im Wehling befindet sich auch eine Parzelle mit einem Betriebsinhaber-Wohngebäude.

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist topografisch augenscheinlich weitgehend eben, fällt aber auf einer Länge von rund 340 m von Südwesten nach Nordosten um rund 9 m ab.

### **4.2 Erschließungssituation**

Der bestehende Campingplatz wird über die Straße Im Wehling und aus nördlicher Richtung über die Straße Schorfheide erschlossen, die im weiteren Verlauf über die Straße „Fasanenweg“ an die Recklinghäuser Straße im Westen und die Ahsener Straße im Osten anbindet.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße im Wehling und im Süden an den Klostener Weg an, der ebenfalls an die Recklinghäuser Straße im Westen und die Ahsener Straße im Osten anbindet.

### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch über die Straße Im Wehling erschlossen.

Durch das Plangebiet verläuft zwischen dem Klosterner Weg und der Straße im Wehling die Ferngasleitung L5074 mit einer Schutzstreifenbreite von gesamt 10 m.

## **5 Verfahren**

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes wird in einem solchen Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **6 Städtebauliche Planung**

Die geplante städtebauliche Struktur orientiert sich zum einen an der Lage der äußeren An-bindungen im Norden und im Süden sowie dem Verlauf der bestehenden Gasfernleitung, die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung quert und aufgrund des erforderlichen Freihaltens der Gas-Trasse die innere Hupterschließung des neuen Campingplatzes aufnimmt. Von dieser Hupterschließung zweigt ein untergeordnetes System von Stich- und Ringwegen ab. In Ost-West Richtung verläuft eine zweite Hupterschließungsachse. Die einzelnen Camping-Parzelen sind jeweils direkt an die Erschließungswege angebunden und so per Pkw anfahrbar. In-sgesamt werden rund 90 - 100 Parzellen eingerichtet. Sie dienen vornehmlich als Standplätze für Mobilheime (Chalets) und in einem begrenzten Bereich auch für Wohnmobile. Die Stand-plätze werden im Nordosten durch einen gebündelten Servicebereich, u. a. mit Verwaltung, Rezeption, Gastronomie und Wellness (Sauna, Schwimmbecken) an einem zentralen Platz und Werkstattgebäuden mit einem Wirtschaftshof sowie Parkplätzen für Besucher und Mitar-beiter ergänzt, die direkt an die Straße im Wehling angebunden sind. Im Nordwesten wird ebenfalls an der Straße Im Wehling neben dem bestehenden Betreiberwohnhaus eine weitere Betriebsleitereinheit mit einem Wohnhaus vorgesehen.

Mit Blick auf die Lage inmitten des schützenswerten Landschaftsraumes sollen folgende öko-logische Prinzipien berücksichtigt werden:

An den südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen wird das Bebauungsplangebiet durch die Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke aus bodenständigen Gehölzen in einer Breite von rund 11 m zu den anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen abgeschirmt. Einzelne größere Laubgehölze innerhalb der Heckenpflanzung tragen zu einer Gliederung und Bele-bung der randlichen Eingrünung bei. Die aufgrund notwendiger Grenzabstände von einem Ge-hölzaufwuchs freizuhaltenden Saumflächen beidseitig der linearen Gehölzfläche werden als Kräuterwiese angelegt.

Entlang der westlichen Grenze erfolgt eine Eingrünungsmaßnahme von 7 m Breite. Hier ist die Anlage einer Kräuterwiese vorgesehen, die zur Gliederung vereinzelt mit kleinen Gruppen aus bodenständigen Sträuchern ergänzt wird.

Innerhalb der Erweiterungsfläche des Campingplatzes erfolgt, u. a. zur visuellen Bereicherung des Landschafts-/Ortsbildes, eine Anpflanzung von mehreren Einzelbäumen. Angrenzend an den Service- und Platzbereich wird eine naturnah gestaltete Teichanlage angelegt.



Nördlich der Straße 'Im Wehling' wird im Nordwesten des Plangebietes in Nachbarschaft des neuen Betriebsleiterwohnhauses eine vorhandene Wiesenfläche durch die Anpflanzung von Obstgehölzen zu einer kleinen Obstbaumwiese aufgewertet; vorhandene Gehölzstrukturen werden erhalten.

Eine zulässige Eingrünung der Stand- und Aufstellplätze soll ausschließlich in Form von Hecken erfolgen.

Es ist geplant, den ökologischen Ausgleich weitgehend im Plangebiet vorzusehen. Ein darüber hinaus ggfls. erforderlicher externer ökologischer Ausgleich kann auf im Eigentum des Campingplatzbetreibers befindlichen Flächen im Umfeld erfolgen. Hier steht insbesondere das Flurstück 39, Gemarkung Datteln Flur 3 westlich der Hofstelle am Klosterner Weg zur Verfügung. Dies wird im weiteren Verfahren auf Grundlage einer ökologischen Bilanzierung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Weiterhin sollen auch Nutzung und Betrieb des Campingplatzes nach Betreiberangaben ökologischen Prinzipien folgen. Dabei werden Erfahrungen aus der stetigen Entwicklung des bestehenden Campingplatzes genutzt:

Stellplätze für Wohnwagen und Reisemobile werden mit kleinen privaten Sanitärkabinen auf der Parzelle ausgestattet. Damit wird den Bedürfnissen der Camping-Touristen nach mehr Sanitärkomfort und mehr Schutz gegen Infektion z.B. Corona entsprochen. Entsprechend kann auf die Nutzung der Camper-Chemie-Toilette für die Dauer des Aufenthaltes verzichtet werden und eine Einleitung umweltschädlicher Toiletten-Chemikalien entfällt.

Für den überwiegenden Bereich werden Mobilheime (Chalets) mit eigenem Pkw-Stellplatz für den touristischen Aufenthalt angeboten. Zur Erkundung der näheren Umgebung mit dem Fahrrad kann die E-Bike-Mietstation des bestehenden Campingplatzes genutzt werden.

Alle Einrichtungen, ob Mobilheime, Privat-Sanitärkabinen oder allgemeine Anlagen werden überwiegend barrierearm angelegt, sodass auch Personen mit einer Behinderung leichter Zugang gewährt wird.

Dachflächen werden mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen bestückt. Die Betriebsfahrzeuge und Gartengeräte auf dem bestehenden Campingplatz wurden schon weitgehend auf Elektro-Antrieb umgestellt.

Das Schmutzwasser des Erweiterungsgebietes soll in einer betriebseigenen Kläranlage aufbereitet werden und in einen Pufferteich eingeleitet werden. Der Klärgrad und die Mindestgröße des Pufferteichs soll mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden. Das geklärte Schmutzwasser soll weitgehend ortsnah für Bewässerung, Toilettenspülung und Berieselung der begrünten Dachflächen verbraucht werden. Falls erforderlich, soll eine volumenbegrenzte Einleitung in die Vorflut 3.04 erfolgen, die den Bereich des nördlich gelegenen, bestehenden Campingplatz durchfließt.

Jede Parzelle soll zwei Wasseranschlüsse erhalten, einmal für Trinkwasser und zusätzlich einen Anschluss für Brauchwasser.

Bei den Mobilheimen mit Flachdach-Bauweise sollen teilweise Dachbegrünungen angelegt werden. Die Dachbegrünung soll im Sommer ebenfalls aus dem Puffer-Teich bewässert werden, dadurch kühlt sich die Dachfläche ab und der Einsatz von Klimaanlage wird vermieden.

Das Regenwasser und Oberflächenwasser soll ortsnah über die Bodenoberfläche verrieseln. Eine Einleitung ins Gewässer soll vermieden werden. Durch einen maßvolle Bodenversiegelung soll genügend Verrieselungsfläche vorhanden sein um dies zu ermöglichen.

### Anforderungen der Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO

Im Hinblick auf die geltende, und späteren Baugenehmigungen zugrunde liegende Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO vom 24. März 2011 werden auf der Ebene der Bebauungsplanung grundlegende Anforderungen in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen geprüft und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Zu diesem Zweck wird die städtebauliche Planung mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt und ggfls. eine brandschutzbezogene Stellungnahme eingeholt.

Die Wegeführung auf dem Campingplatz und die Eignung für Löschfahrzeuge werden entsprechend geprüft und ggfls. optimiert. Im Ergebnis müssen die geplanten Fahrwege weitestgehend über hinreichende Wegebreiten im Sinne der Verordnung verfügen.

Die zentrale Löschwasserversorgung für den Campingplatz soll durch die geplante Teichanlage sichergestellt werden.

Damit kann der Nachweis der brandschutzrechtlichen Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung entsprechend vorbereitet werden. Die später für das Bauantragsverfahren erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen wie genaue Lage der Brandschutzstreifen, Anzahl der Feuerlöscher und Abstände der Mobilheime zu den Grenzen der Aufstellplätze sind dann im Rahmen eines abgeschlossenen Brandschutzkonzeptes zu erarbeiten.

Die Ausgestaltung der einzelnen Standplätze und Einrichtungen richtet sich im Weiteren ebenfalls nach den Vorgaben der CW VO und ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

## **7 Planinhalte**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das gesamte Plangebiet soll als Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO festgesetzt werden. Hierbei lassen sich verschiedene Nutzungszonen aufzeigen:

Ein Großteil des Plangebietes ist als Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Camping- und Wochenendplatz (SO CA-WO) festzusetzen. In diesem Bereich sind ausschließlich Zelte, Wohnwagen und nicht jederzeit ortsveränderliche Wohnwagen (Mobilheime) zulässig; die Errichtung von Wochenendhäusern ist dabei unzulässig. Diese Festsetzung folgt den gesetzlich geregelten Bestimmungen zu Camping- und Wochenendplätzen gemäß der Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO.

Es soll weiterhin festgesetzt werden, dass Garagen und Carports sowie Gewächshäuser ebenfalls unzulässig sind. Klarstellend ist darauf hinzuweisen, dass die Nutzung der zulässigen Anlagen zum Zweck des Dauerwohnens nicht zulässig ist, da dies in Erholungsgebieten generell ausgeschlossen ist.

Untergeordnet werden weitere Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Verwaltung (SO Service) festgesetzt. In diesem Bereich liegen die dem Camping- und Wochenendplatz dienenden zentralen Einrichtungen. Die Festsetzung soll die für die infrastrukturelle Ausstattung des Campingplatzes notwendigen Einrichtungen sowie das zu ergänzende Betriebsleiterwohnhaus abdecken.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Zum Maß der baulichen Nutzung soll folgendes festgesetzt werden:

Die Mindestgröße der einzelnen Standplätze in den Camping- und Wochenendgebieten beträgt 70 qm, die Mindestgröße der Aufstellplätze beträgt 100 qm. Für die Aufstellplätze wird die Grundfläche von eingeschossigen Mobilheimen auf 50 qm, zugehörige Terrassen bzw. Freisitze auf 10 qm begrenzt.

Durch die entsprechenden Größenbegrenzungen kann einer ansprechenden Gestaltung des Camping- und Wochenendplatzes Rechnung getragen und ein sinnvolles Verhältnis von Mobilheimen und Freibereichen gewährleistet werden. Übermäßig große Mobilheime, die das typische Erscheinungsbild eines solchen Platzes beeinträchtigen würden, sind dadurch nicht zulässig.

Diese festgesetzten Mindestmaße und Obergrenzen entsprechend den Bestimmungen der CW VO. Die Festsetzungen haben daher klarstellenden Charakter.

## **7.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt werden. Sie definieren weitgehend flexibel die Möglichkeiten zur Positionierung der Zelte und Wohnwagen sowie Mobilheimen auf den jeweiligen Stand- bzw. Aufstellplätzen und der baulichen Anlagen der Service-Bereiche. Begrenzungen ergeben sich aus den Anforderungen zu Freihaltbereichen zur Bildung von Brandschutzstreifen gemäß den Vorgaben der CW VO.

## **7.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

### Nebenanlagen

Auf jedem Stand- und Aufstellplatz soll innerhalb der überbaubaren Flächen jeweils nur ein Geräteschuppen bzw. auf Stellplätzen für Wohnmobile eine Sanitärkabine mit einer maximalen Grundfläche von 5 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 2,5 m zulässig sein.

### Stellplätze

Um einer unverhältnismäßigen Versiegelung der Stand- und Aufstellplätze durch PKW-Stellplätze vorzubeugen und ein ansprechendes Gesamtbild eines möglichst grün gestalteten Campingplatzes zu bewahren, ist je Stand- und Aufstellplatz nur ein Pkw-Stellplatz zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports ist auf diesen Flächen zur Verhinderung beengter Verhältnisse und zur Sicherung unbebauter Flächen auf den Stand- und Aufstellplätzen ausgeschlossen. Übrige Pkw können im Bereich der zentralen Sammelstellplätze untergebracht werden.

## **7.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der Bebauungsplan setzt die Erschließungswege des Camping- und Wochenendplatzes als private Verkehrsfläche fest. Diese sollen eine ausreichende Fahrwegbreite für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr berücksichtigen.

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs sollen separate private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Besucher-/Sammelparkplatz“ festgesetzt werden, die den anfallenden Parkverkehr hinreichend aufnehmen können. Somit kann ein ungeordnetes Parken vermieden werden.

## **7.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i. V. m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 BauGB)**

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen und die Flächen der randlichen Eingrünung zum Schutz des Landschaftsraumes werden als private Grünflächen festgesetzt und mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 BauGB) belegt.

## **7.7 Pflanzgebote und Erhaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Im Inneren des Campingplatzes werden ergänzende Festsetzungen zur Mindestbegrünung des Campingplatzes (Ziergrün) sowie zur Eingrünung mit Hecken getroffen.

Die Vorgaben für die zu berücksichtigenden Pflanzqualitäten ergeben sich aus den fachgutachterlichen Betrachtungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

# **8 Umweltbelange**

## **8.1 Ökologische Eingriffsregelung**

Für die Ermittlung des notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erstellt.

## **8.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen des LFB wird ebenso eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, um zu beurteilen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## **8.3 Sonstige Umweltbelange**

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Umweltbelange wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht im weiteren Verfahren beschrieben und bewertet werden.

# **9 Gutachten und Fachbeiträge**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden voraussichtlich insg. folgende Gutachten/Fachbeiträge erarbeitet.

- Umweltbericht
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

- Artenschutzprüfung
- Bodengutachten / Hydrogeologisches Gutachten
- Entwässerungskonzept
- Ggfls. Stellungnahme Brandschutz / Abstimmung der Planung mit der Branddienststelle

04.12.2023

