



CAMPINGPLATZKONZEPT - WEITERENTWICKLUNG DER CAMPING- PLÄTZE IN SOLTAU



INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnisse

1	Einleitung	1
2	Bedeutung des Campingtourismus für Soltau und die Lüneburger Heide	3
3	Defintion	6
	3.1.Campingtourismus	
	3.2 Begriff des Campingplatzes	
	3.3 Begriffe des Wohnens und Dauerwohnens	
4	Rechtliche Situationen rund um das Campingwesen	10
	4.1 Grundlage Bauplanungsrecht	
	4.2 Allgemeine Fakten zur Darstellung und Festsetzung in Flächennutzungs- und Bebauungsplan	
	4.3 Lärmschutz und Störanfälligkeit	
	4.4 Regularien gemäß Campingplatzverordnung	
	4.5 Eingriffsmöglichkeiten Dauerwohnen in Sondergebieten nach § 10 BauGB	
	4.6 Pacht- und Eigentumsrechte auf Campingplätzen	
	4.7 Melderechtliche Situation und Ordnung/Sicherheit	
5	Ziele für die Ausrichtung der Campingplätze	19
6	Die Campingplätze in Soltau - eine Analyse	21
7	Fazit	25
8	Quellenverzeichnis	26

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Verortung der Leitziele aus dem Bereich Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus

Abb. 2: Beispiel von einem stationären Wohnwagen, Campingplatz Wuellenheide

Abb. 3: Darstellung der verschiedenen Arten von Sondergebieten, die der Erholung dienen

Abb. 4: Darstellung der Handlungsziele für die künftige Ausrichtung der Campingplätze

Abb. 5: Verortung der Campingplätze im Stadtgebiet Soltaus

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS DER GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

Bundesmeldegesetz (**BGM**) vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 4. August 2019 (BGBl. I S. 1131) geändert worden ist

Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist

Grundgesetz (**GG**) für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2019 (BGBl. I S. 404) geändert worden ist

Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S.46), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (**NKomVG**) vom 17. Dezember 2010, § 48 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Niedersächsische Verfassung (**NV**) vom 19. Mai 1993, Art. 62 und 66 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2011 (Nds. GVBl. S. 210)

Sozialgesetzbuch (**SGB I**) Erstes Buch (I) - Allgemeiner Teil - (Artikel I des Gesetzes vom 11. Dezember 1975, BGBl. I S. 3015)

Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (**CPI-Woch-VO**) vom 12. April 1984 (Nieders. GVBl. S. 109), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 13. November 2012

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Verwaltungsverfahrensgesetz (**VwVfG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 25 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846) geändert worden ist

1 EINLEITUNG

Die Lüneburger Heide ist eine überregional bedeutende Tourismusregion und vor allem für ihren Naturreichtum bekannt. Der Campingtourismus ist in unserer Region stark verbreitet. Im Zentrum der Lüneburger Heide liegt das aufstrebende und wachsende Mittelzentrum Soltau, welches über acht Campingplätze verfügt, sodass das Camping ein zentraler Faktor der touristischen Attraktivität Soltaus ist. Die Bedeutung des dieser Tourismusform wird insbesondere dadurch deutlich, dass sich das integrierte Stadtentwicklungskonzept Soltau 2035 mit dieser Thematik auseinandersetzt und eine „ausgewogene und bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Campingplätze“ als Ziel im Segment Tourismus verfolgt wird (vgl. Stadt Soltau 2019, S. 18). Das Ziel GET 10 „Ausgewogene und bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Campingplätze“ fokussiert sich auf den Ausbau der vorhandenen Infrastruktur zur Sicherung der touristischen Übernachtungszahl, soll aber unter der Prämisse einer sorgfältigen Prüfung und Abwägung der entsprechenden Nutzungsbelange erfolgen. Dementsprechend ist das vorliegende Konzept zur Weiterentwicklung der Campingplätze in den touristischen Entwicklungsschwerpunkt des ISEK der Stadt Soltau einzubetten und soll daraus entwickelt werden (siehe Abb. 1).

Das Camping ist in Deutschland beliebter als je zuvor. Die steigenden Übernachtungszahlen auf Campingplätzen, die steigende Nachfrage nach Campingausrüstung und eine stetig steigende Anzahl von zugelassenen Campingfahrzeugen zeigen, dass der Urlaubs-

trend zunehmend größer wird (vgl. Dwif 2018a, S. 6).

Im Allgemeinen lässt sich diese Tourismusform in vier Bereiche untergliedern:

1. das Feriencamping
2. das Touristikingcamping
3. das Wochenendcamping
4. das Dauercamping.

Jede Form des Campings steht in Verbindung mit der Inanspruchnahme unterschiedlicher Unterkünfte, Ausstattung und Infrastruktur auf dem Campingplatz selbst.

Im Campingtourismus ist ein stetiger Wandel zu erkennen, sodass der gesamte Sektor durch eine gewisse Schnelllebigkeit gekennzeichnet ist. Aufgrund dieser Schnelllebigkeit ist vor allem im Bereich der Bauleitplanung eine grundsätzliche Flexibilität erforderlich, die jedoch durch sehr starre Bebauungspläne eingeschränkt ist, sodass diese oftmals einer Anpassung bedürfen.

Dieses Konzept dient dazu, sich zum einen eingehender mit dem vorhandenen Bestand auf den Campingplätzen auseinander zu setzen und zum anderen Leitziele für die zukünftige Entwicklung und Ausrichtung der Campingplätze zu entwickeln. Die Bestandsanalyse wurde mithilfe von konzipierten Erhebungsbögen der Fachgruppe 61 „Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Justizariat“ der Stadt Soltau durchgeführt, die sowohl quantitative als auch qualitative Daten generiert haben. Die quantitativen Daten beinhalteten bspw. die allgemeinen Charakteristika, Besucherzahlen

und Ausstattungsmerkmale. Qualitative Daten wurden durch die Fragen nach persönlichen Entwicklungschancen, -potentialen und -hemmnissen erlangt. Neben der Durchführung der Befragung fanden Begehungen (mit den Campingplatzbetreibern) zwischen dem 06.05.2019 bis 08.07.2019 statt, um ebenfalls einen visuellen Eindruck der Campingplätze zu erhalten. Ein weiterer Fokus liegt darin, die theoretischen Grundlagen hinsichtlich des Bauplanungs-, Ordnungs- und Melderechtes aufzuarbeiten, da diese in einzelnen Bereichen in einem starken Konflikt zueinanderstehen und die Theorie und die Praxis teilweise daher nicht deckungsgleich sind. Das Ziel liegt darin, Leitziele für die strategische Ausrichtung der Campingplätze zu entwickeln, um vorrangig die bauplanungsrechtliche Sicherheit zu gewährleisten und eine angepasste Entwicklung anzustreben. Diese Leitziele dienen dann für die individuell zu entwickelnden Handlungs-

sansätze der einzelnen Campingplätze bzw. für die künftige Bauleitplanung

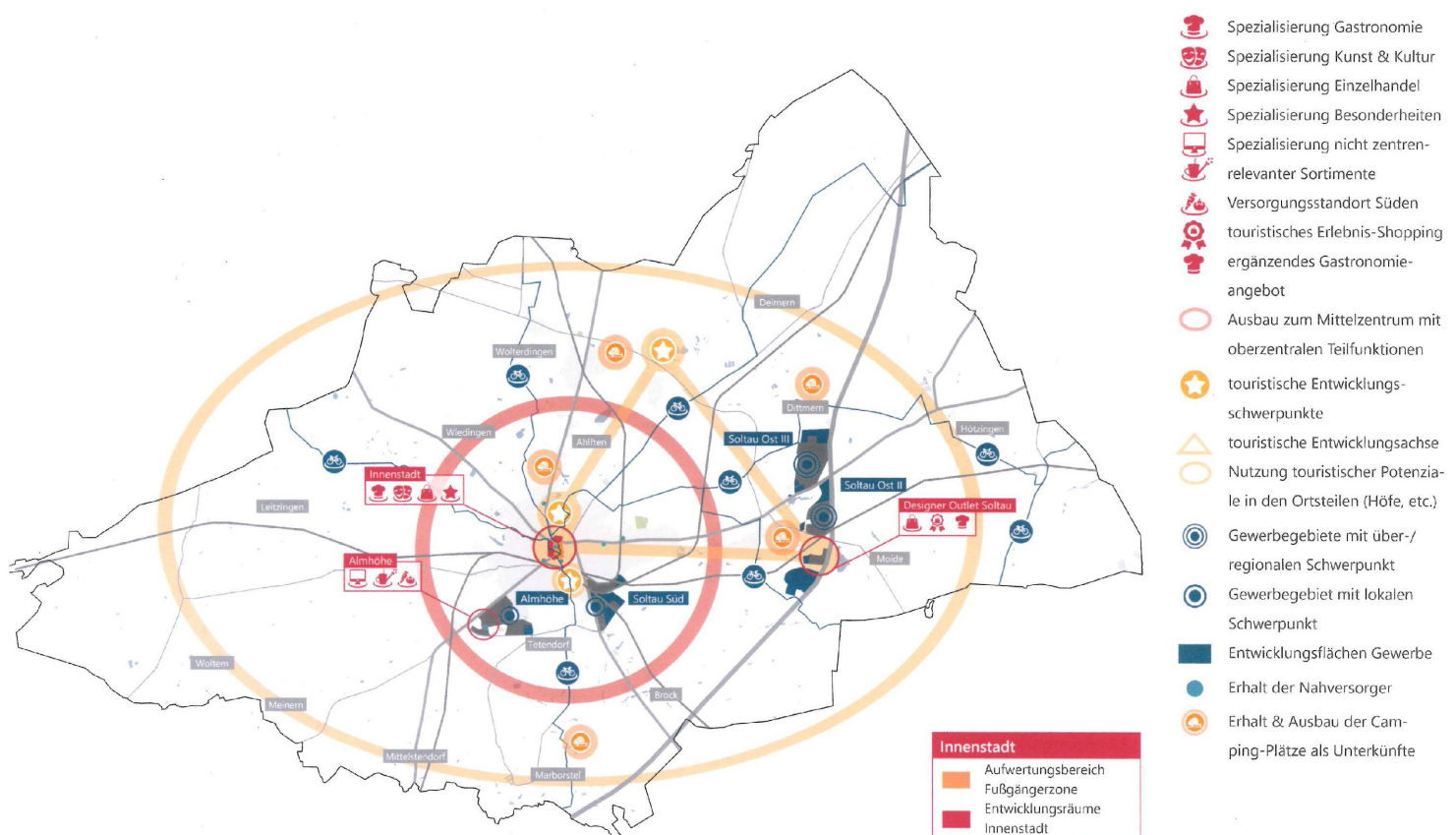


Abb. 1: Verortung der Leitziele aus dem Bereich Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus (vgl. Stadt Soltau 2019, S. 19)

2 BEDEUTUNG DES CAMPINGTOURISMUS FÜR SOLTAU UND DIE LÜNEBURGER HEIDE

Der Campingtourismus in Deutschland boomt. Der Anstieg von Übernachtungen auf den Plätzen ist seit den letzten Jahren in Deutschland kontinuierlich zu beobachten. 2016 und 2017 betrug dieser zumeist zwischen 1,2 und 5,4 % zum jeweils betrachteten Vorjahr, 2018 hingegen hat die Camping-Branche einen deutlichen Aufwind genossen. Mit fast 11 Mio. Ankünften und 34,4 Mio. Übernachtungen konnte eine Veränderung gegenüber 2017 von durchschnittlich 13 % verzeichnet werden. Dies zeigt, dass der Campingtourismus in Deutschland einen immer stärker nachgefragten Tourismuszweig darstellt und die Bedeutung auch regional zu beobachten ist (vgl. Statistisches Bundesamt 2016, S. 15; Statistisches Bundesamt 2017, S. 15; Statistisches Bundesamt 2018, S. 15). Auch anhand des Bestandes von Campingfahrzeugen ist ein deutlicher Aufwärtstrend zu erkennen. 2016 konnte von einem Gesamtbestand von ca. 520.000 Reisemobilen in Deutschland ausgegangen werden. Dies ist ein Anstieg von 10,3 % seit 2010 und zeigt deutlich den aufsteigenden Trend. Auch der Bestand an Caravanen wird auf ca. 880.000 geschätzt und ist ebenfalls durch eine positive Entwicklung gekennzeichnet. Innerhalb Deutschlands sind sowohl hinsichtlich Reisemobilen als auch Caravanen die größten Bestände anteilig der Fahrzeuge am Gesamtbestand in Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg auszumachen. Niedersachsen landet mit 12,6 % (Caravan) und 11,7 % (Reisemobil) unmittelbar dahinter auf Platz 4 (vgl. dwif 2018, S. 17f.).

So geht auch aus dem Nds. Jahresbericht für das Jahr 2019 des Sparkassenbarometers hervor, dass die Branche 2018 das fünfte Wachstumsjahr in Folge verzeichnete. Die Zuwächse lagen bei mehr als 10 %, wodurch sich der Marktanteil in Niedersachsen deutlich gesteigert hat und die Übernachtungen im Bereich Campingtourismus einen Marktanteil von 11 % an den touristischen Gesamtübernachtungen ausmachen (vgl. Sparkassenverband 2019, S. 21 f.). „2018 wurde mehr als jede zehnte Übernachtung im Land auf einem der 395 Campingplätze getätigt – 1,4 Prozentpunkte mehr als noch fünf Jahre zuvor“ (Sparkassenverband 2019, S. 22). Die Lüneburger Heide zählt neben der Nordseeküste in Deutschland zu den Top-10-Destinationen im Bereich Campingtourismus. Hierbei hat sich die Heideregion mit insgesamt 39 eingetragenen Campingplätzen auf dem 2. Platz innerhalb Niedersachsens platziert. Der Campingtourismus stellt damit ein bedeutendes Marktsegment sowohl überregional als auch international für die Region Lüneburger Heide dar.

2018 wurden im Verbandsgebiet Lüneburger Heide GmbH, das sich aus den Landkreisen Celle, Harburg, Heidekreis, Lüneburg und Uelzen zusammensetzt, Bruttoumsätze von 100,1 Mio. Euro generiert. Gründe für diese überdurchschnittlichen Umsätze und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Effekte liegen in der hohen Qualität der Campingplätze. Von den 14.000 Stellplätzen sind ein Drittel im Heidekreis verortet. Für das Touristikingcamping stehen insgesamt 1.977 Stellplätze,

für das Dauercamping 2.159 Stellplätze und für Wohn- bzw. Reisemobile 537 Plätze zur Verfügung. Mit mehr als eine Millionen Touristen generiert der Landkreis Heidekreis die größte Nachfrage im gesamten Campingbereich im Verbandsgebiet Lüneburger Heide GmbH. Der Anteil der Touristcamper ist mit mehr als einer halben Million herausragend und zeigt die enorme Bedeutung in diesem Sektor. Zwischen 2017 und 2018 konnte zudem eine Zunahme von mehr als 40.000 Touristen im Jahr verzeichnet werden – der Zweig des Touristcampings boomt. Der Trend ist anhand der stetig steigenden Nachfrage - Steigerung um 25,3 % - zwischen 2009 bis 2018 erkennbar (Lüneburger Heide GmbH) und zeigt die Potenziale dieses Zukunftsmarktes.

Dass der Tourismus einen wichtigen Wirtschafts- und Standortfaktor darstellt, der als Stabilisator für die Regionalentwicklung dienen kann, zeigen die Umsätze, die aus dem Campingtourismus generiert werden – besonders in der Lüneburger Heide. In Deutschland geben Touristcamper durchschnittliche 49,80 Euro pro Tag aus, Dauercamper hingegen nur 20,10 Euro pro Tag. Die Ausgaben setzen sich aus den Kosten der Unterkunft, der Verpflegung im Gastgewerbe, Lebensmitteleinkäufe, sonstige Einkäufe und anderen Dienstleistungen zusammen. Dies zeigt, dass durch touristisches Camping mit hoher Fluktuation die lokale Wirtschaft und die Region im Allgemeinen gestärkt werden. Die Ausgaben des touristischen Campings hängen zudem vom Qualitätsniveau des jeweiligen Campingplatzes ab. In der Lüneburger Heide existieren bereits eine Vielzahl von Vier- und Fünf-Sterne Campingplätze – eine Stärkung der Qualität der Plätze ist dementsprechend zentrale Aufgabe für die zukünftige Weiterentwicklung der Campingplätze (vgl. Lüneburger Heide GmbH). Aus dem ADAC-Camping- und Stellplatzführer, der Campingplätze nach einem 5-Sterne-System

klassifiziert, geht hervor, dass in Niedersachsen „trotz vieler Neueröffnungen im Campingsegment in den vergangenen Jahren [die Zahl der Einträge im ADAC-Führer] leicht zurückgegangen“ sind (Sparkassenverband 2019, S. 60). Nur 160 der 400 in der amtlichen Statistik erfassten Campingplatzanlagen in Niedersachsen sind im ADAC-Führer gemeldet. Dies zeigt, dass bei gleichzeitigem Anstieg der gemeldeten Campingplatzanlagen die Anzahl der Anlagen mit höherem Qualitätsniveau absinken (vgl. ebd.).

Besonders im Landkreis Heidekreis sind durch die große Dichte an Campingplätzen hohe Umsätze und Einnahmen zu verzeichnen. So konnten die Hälfte der Umsätze im Verbundgebiet Lüneburger Heide allein im Landkreis Heidekreis generiert werden. Durchschnittliche Ausgaben pro Tag und Kopf belaufen sich in der Region Lüneburger Heide auf 53,45 Euro. Die Studie des dwif zeigte bereits, dass Touristcamper in jeglichen Bereichen (Verpflegung im Gastgewerbe, Lebensmitteleinkäufe usw.) deutlich höhere Ausgaben tätigen als die Dauercamper (vgl. dwif. 2018, S. 23 ff.). Der Campingtourismus, der sich durch eine Fluktuation auszeichnet, trägt damit nachweislich zur deutlichen Belebung von Innenstädten, Stärkung lokaler Gastgewerbe und Dienstleistungsbetrieben sowie Nutzung touristischer Angebote in der Stadt bei. **Dementsprechend ist es für Soltau und die gesamte Region Lüneburger Heide wichtig, den Campingtourismus zu fördern und zukunftsfähig zu entwickeln.**

In der Lüneburger Heide selbst ergeben sich bei Touristcampern Ausgaben in Höhe von 53,45 Euro pro Tag und Kopf. Dies zeigt die enorme Bedeutung des touristischen Campings sowohl in der Lüneburger Heide als auch dem Heidekreis. Mit Gesamtausgaben von 100,1 Mio. Euro pro Jahr - vor allem in den Bereichen Einzelhandel (31,6 Mio. Euro) und der Gastronomie (23,3 Mio. Euro) – ist der Campingtourismus ein starkes Standbein der

Wirtschaft in der Lüneburger Heide, und somit auch Soltau.

Die Potentiale des Touristickampings für Soltau lassen sich wie folgt skizzieren: Verschiedene Angebote, die die Stadt offerieren kann und zu ihrem Alleinstellungsmerkmal gehören, wie bspw. die Soltau Therme, der Heide Park, die FeltoFilzwelt und das Designer Outlet Soltau werden durch die Touristen nachgefragt. Weiterhin werden ebenso Angebote im Bereich Einzelhandel, Lebensmittelversorgung oder Gastronomie, u.a. insbesondere in der Innenstadt, in Anspruch genommen.

Der Dauercamper hingegen wird den jeweiligen Standplatz auf dem Campingplatz in einem widerkehrenden Muster aufsuchen. In dem ersten Jahr werden die beschriebenen Angebote in Anspruch genommen, im zweiten Jahr ist die Option einer Sättigung bereits vorhanden, sodass nur noch bedingt Einnahmen hieraus generiert werden. Ein Touristickamper besucht Soltau einmalig und nimmt während seines begrenzten Aufenthalts die verschiedenen Angebote in Anspruch. Durch eine touristische Fluktuation werden die verschiedenen Angebote häufiger als bei Dauercamping in Anspruch genommen, woraus Mehreinnahmen und die Stärkung der Stadt und Region resultieren.

Dementsprechend stellt die Stärkung des touristischen Campings mit hoher Fluktuation das primäre Ziel der Stadt Soltau dar (vgl. Lüneburger Heide GmbH). Insbesondere zertifizierte Campingplätze tragen nachweislich dazu bei, dass Soltau dem Qualitätsanspruch der Campingtouristen gerecht wird und so im Wettbewerb bestehen kann. Aufgrund dessen sind vor allem solche Betriebe in ihrer touristischen Wirkung zu fördern und zu stärken. Im Vergleich zum Touristickamper geben Dauercamper lediglich 20,10 Euro pro Tag und Kopf in der Lüneburger

Heide aus und tragen damit in einem geringeren Maße zur regionalen Stärkung bei (vgl. Lüneburger Heide GmbH).

Der Campingtourismus soll in Soltau unter den Stichworten: Fluktuation - Belebung und Stärkung der Innenstadt - Schaffung eines Wiederkommenfaktors wirken und gefördert werden. Die Campingplätze in Soltau sollen vor allem den touristischen Camper ansprechen, da dies sowohl positive Auswirkungen für die Betreiber als auch die Stadt selbst hat. Angesprochen werden sollen diverse Nachfragegruppen, von alleinreisenden über junge Familien bis hin zu Personen, die 50 Jahre und älter sind. Durch diese breite Ausgestaltung soll ein Alleinstellungsmerkmal im Bereich Campingtourismus innerhalb eines Stadtgebietes erzielt werden.

3 DEFINITIONEN

3.1 Campingtourismus

Der Tourismus beschreibt „die Gesamtheit aller Erscheinungen und Beziehungen, die mit dem Verlassen des üblichen Lebensmittelpunktes und dem Aufenthalt an einer anderen Destination bzw. dem Bereisen einer anderen Region verbunden sind“ (Frieztzsche o.J.). Es ist somit entscheidend, dass das alltägliche Umfeld verlassen wird (ebd.). Differenzierungen im Tourismus lassen sich aufgrund verschiedener Charakteristika und Parameter vornehmen. Hierbei können zum einen bspw. der zeitliche Aspekt, die Entfernung oder die Motivation betrachtet werden. Zum anderen wird der Tourismussektor in die allgemeinen Kategorien unterteilt, wie Inlandstourismus, Nationaler Tourismus und Internationaler Tourismus (vgl. Freyer 2011, S. 2ff.).

Touristische Urlaubsformen werden in den Bereich „Hotellerie“ (Unterkünfte wie Hotels, Gasthöfe und Pensionen) und den Bereich „Parahotellerie“ (Camping) unterteilt. Der **Campingtourismus** lässt sich wie folgt beschreiben: „ein zum Zweck der Erholung überwiegend im freien geführtes Leben (Urlaub und Naherholung) mit zeitweiligem Aufenthalt in einer transportablen Unterkunft“ (Ministerium für Wirtschaft und Arbeit des Landes Sachsen-Anhalt & VCD/A, S. 9). Camping, das aus dem Englischen kommt und „zelten“ bedeutet, beschreibt sowohl eine Unterkunfts- als auch Reiseform. Das Spektrum der Unterkünfte reicht von Zelten über Wohnwagen, Caravane und Wohnmobile bis zu Mobilheimen. Der zentrale und definierende Aspekt der Unterkünfte ist ihr mobiler Charakter. Anhand

der Dauer des Aufenthaltes kann das Campingwesen feiner gegliedert werden: **Feriencamping** umfasst i.d.R. eine Dauer von einem Tag bis drei Wochen, während das **Touristikingcamping** mit einem bis drei Tagen deutlich kürzer ausgeprägt ist (Fickert & Fieseler 2019, S. 991; Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag e.V. 2018, S. 4f.).

Eine weitere Sonderform des Campings stellt das **Dauercamping** dar. Hierbei kehren die Touristen über Jahre oder Jahrzehnte hinweg zum selben Campingplatz zurück und nutzen diesen als Wochenendersatz, woraus eine stärkere Bindung zum Campingplatz resultiert. Diese Form des Campings findet sich vor allem in einem eineinhalbstündigen Radius um Großstädte (vgl. Ministerium für Wirtschaft und Arbeit des Landes Sachsen-Anhalt & VCD/A, S. 9). Die genaue Definition soll in Kapitel 3.3 entwickelt werden, um eine klare Abgrenzung zum (dauerhaften) Wohnen zu schaffen.

Das Campingwesen hat sich im Zuge der Jahrzehnte stark gewandelt. In seiner modernen Form entstand das Camping in den 1880er-Jahren in den USA in Gestalt von Wohnzelten. Über die Jahrzehnte wurden diese von Wohnanhängern, Caravanen u. ä. verdrängt, sodass sich das Camping mittlerweile durch eine sich stetig verändernde Nachfrage wandelt. So befindet es sich seit den 2000ern im Wandel: Zum einen erfährt es eine steigende Nachfrage, was durch Ereignisse, wie bspw. den Jahrhundertssommer 2003, die Fußballweltmeisterschaft 2006 oder auch die Finanzkrise 2009, beeinflusst wurde.

Zum anderen verändern sich die Ansprüche der Nutzer hin zu einem höheren Komfort, qualitätsorientierter Ausstattung und Angeboten mit hoher Erlebnisdichte. Ferner sind vor allem im Dauercamping stark zunehmende Veränderungen zu beobachten: Während früher der Standplatz auf einem Campingplatz für mehrere Jahrzehnte bewohnt wurde, ist das dauerhafte Campen heute durch eine starke Fluktuation oder die komplette Aufgabe des Standplatzes gekennzeichnet. Auch im Bereich der Unterkünfte zeichnen sich Veränderungen ab. Die Nachfrage nach mietbaren, nicht mehr zwangsläufig mobilen Objekten, wie bspw. Mietzelten, Mietwohnwagen, Kleinmobilheimen und Ferienhäusern, steigt stetig und stellt die Campingplatzbetreiber, vor allem vor dem Hintergrund bauplanungsrechtlicher Grundlagen, vor neue Herausforderungen (vgl. Newig 2000, S. 68f.; Zander et. al 2003; Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag e.V. 2018, S.8 ff.).

Festzustellen ist daher, dass das gesamte Segment des Campingwesens sich im Wandel befindet. Es wird zudem deutlich, dass es sich bei der Camping Branche um einen zukunftsfähigen Markt handelt, der einem stetig größer werdenden Trend unterliegt. Wie bereits in Kapitel 2 dargelegt, sind sowohl hinsichtlich der Übernachtungen und Ankünfte als auch der wirtschaftlichen Bedeutung ein starkes Wachstum zu verzeichnen.

3.2 Begriff des Campingplatzes

Eine Definition des Begriffes Campingplatz auf Bundesebene existiert zum aktuellen Zeitpunkt nicht. Der bauplanungsrechtliche Begriff des Campingplatzes ist nach dem Urteil des OVG Niedersachsen aus dem Jahr 2013 in Anlehnung an die Campingplatzverordnungen der Länder zu definieren (OVG Niedersachsen, 24.07.2013 - 1 LB 245/10). Demnach handelt es sich bei einem Campingplatz um „Plätze, die während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des

Jahres betrieben werden und die zum Aufstellen und zum vorübergehenden Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind“ (§ 1 Abs. 1 CPI-Woch-VO Niedersachsen). Diese Definition wurde aus der MusterVO der Bauministerkonferenz (ARGEBAU) in die Verordnung der Länder übernommen. Demgegenüber sieht der VGH Baden-Württemberg diese Definition als unzureichend und nicht abschließend bestimmt an, da der Zweck der Erholung, wie er auch nach § 10 Abs. 1 BauNVO definiert ist, keine Berücksichtigung findet. Die Erholung ist jedoch ein prägendes Merkmal eines Campingplatzes, das sich ebenfalls in der zulässigen Bebauung widerspiegelt (VGH Baden-Württemberg, 07.06.2016 – 3 S 250/16, WKRS 2016, 18050). Alle Definitionen stimmen jedoch in dem Aspekt überein, dass Campingplätze nur auf das gelegentliche Wohnen ausgerichtet sind (BVerwG, 06.09.2018 - BVerwG 3 A 14.15). Ein weiteres Merkmal von Campingplätzen besteht darin, dass die Bebauung nicht ortsfest ist und damit stetig verändert werden kann. Campingplätze können je nach Schwerpunkt des Betriebes, der touristischen Nutzung sowie der Betriebszeit differenziert werden (vgl. Ministerium für Wirtschaft und Arbeit des Landes Sachsen-Anhalt & VCD/A, S. 9).

Innerhalb des Campingwesens finden verschiedene Terminologien Anwendung, die unterschiedliche Standorte für Unterkunftsmöglichkeiten beschreiben. So wird zwischen einem Standplatz, einem Aufstellplatz und einem Stellplatz unterschieden. Bei einem **Standplatz** handelt es sich nach der CPI-Woch-VO um den Bereich des Campingplatzes, in dem das Zelt, der Wohnwagen o. ä. abgestellt wird (§ 1 Abs. 3). Ein **Aufstellplatz** hingegen ist die Fläche, auf denen Wochenendhäuser, Mobilheime und entsprechende PKW Platz finden, wobei oftmals das Wort „Standplatz“ für die Umschreibung dieser Fläche verwendet wird (vgl. Fickert & Fieseler 2019, S. 982, 993).

Mit einem **Stellplatz** wird die Parkierfläche für Kraftfahrzeuge beschrieben, die sich sowohl vor der Schranke des Campingplatzes als auch dahinter befinden können. Der im Campingwesen häufig verwendete Begriff „Parzelle“ wird in der Camping- und Wochenendplatz Verordnung nicht definiert. Bei einer Parzelle handelt es sich um eine nicht amtlich vermessene, selbst definierte Fläche innerhalb eines Flurstücks, das nicht durch das Katasteramt erfasst wurde und für die Nutzung von Privatpersonen vorgesehen ist, die nicht zwangsläufig Eigentümer des Flurstücks sind. Parzellen sind zumeist durch eine Buchstaben- und/oder Zahlenkombination gekennzeichnet.

3.3 Begriffe des Wohnens und Dauerwohnens

Eine gesetzliche Definition des Begriffes „Wohnen“ existiert in Deutschland nicht. In der Gesetzgebung finden sich hingegen in verschiedenen Rechtsgrundlagen Definitionen zu den Begriffen „Wohnung“ oder „Wohnsitz“. Laut Bundesmeldegesetz (BMG) ist eine Wohnung „jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird“ (§ 20 BMG). Aber nicht nur Wohnungen im engeren Sinne, sondern auch „Wohnwagen und Wohnschiffe sind nur dann als Wohnungen anzusehen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden“ (§ 20 BMG). Dies zeigt, dass nach dem BMG Wohnwagen, die eine eingeschränkte Mobilität haben, als Wohnung angesehen werden, sodass eine Anmeldung des Wohnsitzes auf einem Campingplatz möglich ist. Inwieweit eine Überprüfung der Immobilität stattfinden muss, ist zu hinterfragen.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) beschreibt die Wohnung als einen Ort, an dem sich jemand ständig niederlässt (§ 7 Abs. 1 BGB). Aus der Kommentierung des BGB ergibt sich daraus, dass der Wohnsitz als „der räumliche Mittelpunkt des gesamten Lebens einer Person“ (Prütting et al. 2018) verstanden wird. Demgegenüber stehen der Wohnort als Ort

einer Wohnung, der ständige Aufenthalt, der dienstliche Wohnsitz und die gewerbliche Niederlassung. Die Begründung des Wohnsitzes ist mit einer Willenserklärung für einen dauerhaften Aufenthalt verbunden (ebd.). Im Sozialgesetzbuch (SGB) wird zwischen den Begrifflichkeiten „Wohnsitz“ und „gewöhnlicher Aufenthalt“ unterschieden: „Einen Wohnsitz hat jemand dort, wo er eine Wohnung unter Umständen innehat, die darauf schließen lassen, dass er die Wohnung beibehalten und benutzen wird. Den gewöhnlichen Aufenthalt hat jemand dort, wo er sich unter Umständen aufhält, die erkennen lassen, dass er an diesem Ort oder in diesem Gebiet nicht nur vorübergehend verweilt“ (§ 30 Abs. 3 SGB I). Auch die Abgabenordnung definiert in § 8 den Wohnsitz. Diese Definition ist deckungsgleich mit der im § 30 Abs. 3 SGB I. Im Rahmen dieses Konzeptes soll vor allem für die Abgrenzung des Dauerwohnens und des Dauercampings eine Definition für das Wohnen entwickelt werden.

Der Wohnsitz befindet sich dort, wo der Lebensmittelpunkt ist. Dies umfasst sowohl die sozialen Kontakte als auch eine Einbettung in den städtischen Kontext im Hinblick auf die Teilnahme und der Deckung der Daseinsvorsorge. Ein weiteres Indiz kann ebenfalls sein, dass sich der Arbeitsplatz in der näheren Umgebung befindet. Zudem kann von einem dauerhaften Wohnen auf dem Campingplatz gesprochen werden, wenn es keine wohnliche Alternative zur Unterkunft auf dem Campingplatz gibt (z.B. nur einen festen Wohnsitz).

Die Grenze zwischen dem tatsächlich vorhandenen dauerhaften Wohnen und dem Dauercamping ist fließend und im Einzelfall schwer zu ziehen, auch wenn planungsrechtlich ein Ausschluss des dauerhaften Wohnens geregelt ist. Im Rahmen der Erhebung wurden deshalb die Campingplatzbetreiber gefragt, wie sie den Begriff „Dauercamping“ definieren würden. Im

Zuge dessen stellte sich heraus, dass der Begriff Dauercamping seitens der Betreiber nicht mehr verwendet wird, da es einen veralteten Begriff darstellt. Aufgrund dessen wird der Begriff Jahrescamping als modernerer Begriff verwendet.

Aus diesen Erläuterungen wurde die folgende Definition entwickelt:

Jahrescamping ist die wiederholte, temporäre Nutzung von dauerhaft aufgestellten Wohnwagen bzw. mobilen Unterkünften, die sich auf Parzellen des Campingplatzes befinden, die i.d.R. für ein Jahr verpachtet werden. Der Pachtvertrag verlängert sich zumeist stillschweigend für ein weiteres Jahr, wobei **Jahrescamper** die Parzelle für einen längeren Zeitraum von drei bis 20+ Jahren nutzen. Die Nutzungsdauer kann sich sowohl auf ein Wochenende als auch einen längeren Zeitraum, wie z.B. die Ferien oder bestimmte Jahreszeiten, beziehen. **Jahrescamper** besitzen neben der Unterkunft auf dem Campingplatz i.d.R. ebenfalls mind. einen weiteren festen Wohnort. Oftmals handelt es sich dabei um in der Nähe des Campingplatzes liegende Großstädte, sodass die Unterkunft auf dem Campingplatz die Funktion eines temporären Freizeitwohnsitzes annimmt.

4 RECHTLICHE SITUATION RUND UM DAS CAMPINGWESEN

Campingplätze stehen in Deutschland im Spannungsfeld zwischen dem Planungsrecht und dem Melderecht. Das Planungsrecht regelt, für welche Nutzung und in welcher baulichen Erscheinung der Boden genutzt werden darf. Gegenwärtig ist es aus planungsrechtlicher Sicht – unter Beachtung der vorliegenden Bebauungspläne bzw. Baugenehmigungen – nicht rechtmäßig, auf einem als Campingplatz (bzw. einem Sondergebiet gemäß § 10 BauGB) dauerhaft zu wohnen. Ein Campingplatz dient ausschließlich der temporären Erholung, eine Wohnnutzung ist rechtlich nicht zulässig. Im Folgenden werden die beiden Ebenen Planungs- und Melderecht näher betrachtet und die daraus resultierenden Spannungsfelder und mögliche Eingriffsmöglichkeiten bezüglich des dauerhaften Wohnens aufgezeigt.

Rechtliche Rahmenbedingungen aus dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht für Campingplätze ergeben sich aus dem BauGB, der BauNVO und der bundesländer-spezifischen Verordnung für Campingplätze (und Wochenendhäuser). Die Verordnung für Campingplätze ist anzuwenden, wenn sich mehr als drei Wohnwagen oder Zelten auf dem Platz befinden (§ 1 Abs. 1 CPI-Woch-VO).

4.1 Grundlagen Bauplanungsrecht

Im Bauplanungsrecht bietet der § 10 BauNVO „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ die Möglichkeit, bauliche Festsetzungen für den Campingtourismus bzw. das touristische Freizeitwohnen zu machen. Hier sei bereits anzumerken, dass die für die Campingplätze

vorhandenen Bebauungspläne solche Sondergebiete, die der Erholung dienen, ausweisen. Diese lassen sich in drei verschiedene Wohnformen unterteilen:

- * das Wochenendwesen
- * das Fremdenverkehrswesen und
- * das Campingwesen.

Das Wochenendwesen ist durch stationäre Unterkünfte mit einer begrenzten Grundfläche charakterisiert. Das Fremdenverkehrswesen umfasst bspw. Ferienhäuser, Wohnungen und Pensionen. Das Campingwesen zeichnet sich durch mobile Unterkünfte aus. Für solche Sonderbaugebiete ist der explizite Zweck zu bestimmen und festzulegen, da verschiedene Gebietsfestlegungen abbildbar sind, die im Folgenden erläutert werden.

Insgesamt wird bei den Sondergebieten gemäß § 10 BauGB zwischen Campingplatz-, Wochenendplatz-, Wochenendhaus- und Ferienhausgebieten unterschieden. Die nachstehende Grafik dient zudem der visuellen Veranschaulichung (Abb. 3). In **Campingplatzgebieten** sind lediglich mobile Unterkünfte, wie bspw. Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile, zulässig. Die Unterkünfte müssen jederzeit örtlich veränderbar und fahrbereit, somit also ebenfalls für den Straßenverkehr zugelassen sein. Die Anforderungen an die Erschließung sind insgesamt eher gering, die Festsetzung einer Erschließungsstruktur innerhalb des Gebietes ist nicht zwingend notwendig. Jedoch müssen die Wege und Straßen den Vorgaben der CPVO entsprechen. Eine Erschließung an das (über-) örtliche Verkehrsnetz ist, wie auch bei den anderen Nutzungskategorien,

zwingend notwendig. Die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs muss gewährleistet sein (vgl. Fickert & Fieseler 2019, S. 991ff.).

Wochenendplatzgebiete stellen das Bindeglied zwischen Unterkünften mit mobilem und stationärem Charakter dar. Zulässig sind Mobilheime, Container, Wohnwagen, die durch das Aufbocken oder die Abnahme der Räder (vgl. Abb. 2), ortsfest sind, und Kleinstwochenendhäuser bis 40 qm. Sie sind deutlich umfangreicher mit dem Erdboden verbunden und zudem nicht mithilfe eines Anhängers im Straßenverkehr zu transportieren, sondern bedürfen einem Transport mit einem LKW. Damit definiert sich diese Nutzungskategorie durch Unterkünfte mit einem grundlegend mobilen Charakter, die sich aber in einem stark ortsfesten Zusammenhang befinden (vgl. Fickert & Fieseler 2019, S. 981ff.).

In **Wochenendhausgebieten** sind ebenfalls Kleinwochenendhäuser/ Mobilheime bis 40 qm sowie Wochenendhäuser zulässig. Die Grundfläche der Wochenendhäuser ist nach Ermessen der Gemeinde im Zusammenhang des städtebaulichen Kontextes und der besonderen Eigenart des Gebietes im Bebauungsplan festzulegen (vgl. Fickert & Fieseler 2019, S. 970ff.). Bei einer zulässigen Grundfläche des Gebäudes von 120 qm sind jedoch die Grenzen für Sondergebiete, die der Erholung dienen, überschritten (Urteil vom VGH Baden-Württemberg am 30.06.2017 – 3 S 2428/15).

Ferienhausgebiete dienen der Unterbringung von Freizeitwohngelegenheiten, wobei der Fokus stets auf einer touristischen und nicht dauerhaften Nutzung liegt. Dabei sollen die Ferienhausgebiete nicht für einen längeren Aufenthalt als in den Wochenendhausgebieten ausgelegt sein, sondern bauplanungsrechtliche Grundlagen für eine ständige, touristische Vermietung in stationären Unterkünften geschaffen werden. In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, deren Größe nach dem

Ermessen der Gemeinde definiert wird. Die Erschließung innerhalb der Ferienhausgebiete ist in ähnlichem Maße auszuführen, wie in Baugebieten nach §§ 2-9 BauNVO.



Abb. 2: Beispiel von einem stationären Wohnwagen, Campingplatz Wuellenheide

In „Sondergebieten, die der Erholung dienen“ (vgl. § 10 BauNVO) ist eine dauerhafte Wohnnutzung bauplanungsrechtlich nicht zulässig und stellt eine baugebietswidrige Nutzung dar. Eine Zulässigkeit kann auch nicht durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen geschaffen werden. Das Nds. Oberverwaltungsgerichts hat mit Urteil vom 25.1.2017 (Az. 1 KN 151/15) das Dauerwohnen auf Campingplätzen für unzulässig und betreffende Änderungen des Bebauungsplans für unwirksam erklärt. Begründet wurde es damit, dass „die Baunutzungsverordnung die gleichberechtigte Mischung von Ferienhäusern und Gebäuden zum dauerhaften Wohnen in einem Baugebiet nicht zulasse“ (ebd.). Besonders in Wochenendhausgebieten ist aufgrund des baulichen Charakters die Gefahr einer dauerhaften Nutzung vorhanden, was mit einer Umwandlung in ein faktisches Wohngebiet einhergehen kann. Auch wenn Wochenendhäuser grundlegend für eine dauerhafte Wohnnutzung geeignet sind, so handelt es sich um **keine „Dauer-Wohnstätte“** (BVerwG, U. v. 26.3.1974 – VIII C 21.73; Fickert & Fieseler 2019, S. 973).

	Campingplatzgebiet	Wochenendplatzgebiet	Wochenendhausgebiet	Ferienhausgebiet	
Zulässigkeit					
	mobile Unterkünfte	Unterkünfte mit ortsfestem Charakter		ortsfeste Unterkünfte	
Zelte	X				
Wohnwagen	X				
Wohnmobile	X				
Mobilheime		X			
Container (ohne Gestell)		X			
Wohnwagen (aufgebockt/ ohne Räder)		X			
Kleinwochenendhäuser (Mobilheime bis 40 qm)		X	X		
Wochenendhaus (Größe nach Ermessen der Gemeinde)			X		
Ferienhaus (Größe nach Ermessen der Gemeinde)				X	
zulässige Grundfläche (Unterkünfte)		 gering		hoch	
Schutzbedürftigkeit (Lärm)	WA	WR	WR	WA / WR laut DIN 18005	
Anforderung an Erschließung					
Anschluss an das öffentl. Verkehrsnetz	X	X	X	X	
innere Erschließung			(X)	X	
Bezeichnung der Parzelle	Standplatz	Standplatz/ Wochenendplatz	Standplatz/ Wochenendplatz	Grundstück	

Abb. 3: Darstellung der verschiedenen Arten von Sondergebieten, die der Erholung dienen (eigene Darstellung)

4.2. Allgemeine Fakten zur Darstellung und Festsetzung in Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die im Stadtgebiet befindlichen Campingplätze sind, soweit entsprechende Bebauungspläne existieren, planungsrechtlich als Camping- und Zeltplätze dargestellt. Diese sind in § 10 Abs. 5 BauNVO rechtlich zu verorten.

Im Flächennutzungsplan sind solche Campingplatzgebiete und die Sondergebiete nach § 10 BauNVO im Allgemeinen als Sonderflächen darzustellen (Urteil vom VGH Hessen, 16.01.1991 - 4 UE 681/87, NVwZ-RR 1992, 230). Hierbei ist zu beachten, dass der Campingplatz und das Baugebiet „Sondergebiet“ nicht identisch sind.

Campingplätze sind im Sinne der Rechtsprechung zudem als bauliche Anlagen zu bewerten. Dies ist sowohl im Bauordnungsrecht der Länder in Form der länderspezifischen Campingplatzverordnungen als auch im Bauplanungsrecht gemäß § 29 Abs. 1 Satz 1 BauGB verankert (vgl. Fickert & Fieseler 2019, S. 993). Nach § 2 Abs. 1 NBauO handelt es sich bei baulichen Anlagen um „mit dem Erdboden verbundene oder auf ihm ruhende, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen“. Die bauliche Anlage ist mit der Erfüllung der Mindestanforderungen, wie bspw. Waschanlagen, Trinkwasserzapfstellen, Abwasser- und Abfallbeseitigung, verknüpft. Das Aufstellen oder Entfernen von mobilen Unterkünften bedarf keiner Genehmigung (vgl. Fickert & Fieseler 2019, S. 993f.).

Im Allgemeinen lässt sich daraus ableiten, dass die Zulässigkeit von Campingplatzgebieten grds. einer Bauleitplanung bedarf. Jedoch ist die Ausweisung von Campingplatzgebieten - wie bereits beschrieben - nur eine Möglichkeit der Darstellung von Sondergebieten nach § 10 BauNVO (u.a. Wochenendplatzgebiet, Wochenendhausgebiet u.a.). Daher sind diese Möglichkeiten im Rahmen der Bauleit-

planungen jeweils bezogen auf den einzelnen Campingplatz planungsrechtlich zu bewerten.

4.3 Lärmschutz und Störanfälligkeit

Sondergebiete, die der Erholung dienen, besitzen je nach Zweckbestimmung (entsprechend § 10 BauNVO) unterschiedliche Ansprüche hinsichtlich des Lärmschutzes, die den schalltechnischen Orientierungswerten für den Städtebau aus der DIN 18005 Beiblatt 1 zu entnehmen sind. Die Störanfälligkeit von **Campingplatzgebieten** ist mit denen von **allgemeinen Wohngebieten** gleichzusetzen, sodass tags Orientierungswerte von 55 db(A) und nachts 45 db(A) angesetzt sind (vgl. DIN 18005 Beiblatt 1; Fickert & Fieseler 2019, S. 960; OVG Niedersachsen, 22.4.2009 – 1 LA 129/08). Bei Campingplätzen ist zudem entscheidend, welche Eigenart der Campingplatz aufweist, da bspw. Campingplätze mit hoher Fluktuation und touristischem Charakter andere Schutzansprüche durch ihre Nutzung aufweisen, als ein Platz, der durch geringere Wechsel gekennzeichnet ist (vgl. Fickert & Fieseler 2019, S. 960).

Der Schutzanspruch von **Wochenendhaus- und Wochenendplatzgebieten** ist mit denen des **reinen Wohngebietes** gleichzustellen, da die Fluktuation dieser Gebiete gering ist. Dies ist in der DIN 18005 geregelt (vgl. Fickert & Fieseler 2019, S. 959). Die Störanfälligkeit von **Ferienhausgebieten** ist laut Kommentierung der BauNVO mit einem **WA-Gebiete** zu vergleichen, was sich an den zulässigen baulichen Anlagen festmachen lässt. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 wird den Ferienhausgebieten der Schutzanspruch eines **reinen Wohngebietes** zugesprochen. Im Allgemeinen lässt sich sagen, dass je sensibler die jeweilige Zweckbestimmung des Sondergebietes ist, desto höher sind die entsprechenden Schutzansprüche (vgl. Fickert & Fieseler 2019, S. 959 f.; Ley 2019). Diese müssen zwingend in den jeweiligen Bauleitplanungen bewertet und ggf.

entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte berücksichtigt werden. Hier spielen sowohl einwirkende Lärmimmissionen der Umgebung auf das Sondergebiet sowie entsprechende Lärmemissionen des Sondergebietes auf die Umgebung eine Rolle. Herausfordernd sind insbesondere die Lärmimmissionen Verkehr (Autobahn, Bundes-/Landesstraßen). Hier sei bereits darauf hinzuweisen, dass die Stadt den Schutz der bestehenden Gewerbeflächen eine gewichtige Rolle zuweist und hier auch Entwicklungspotenziale dieser Flächen entscheidend sind.

4.4 Regularien gemäß Campingplatzverordnung

In der Campingplatzverordnung sind zu verschiedenen Gesichtspunkten, wie bspw. der inneren Erschließung, Zufahrten, Brandschutz u. ä. Festsetzungen getroffen, die zur Sicherung der Ordnung einzuhalten sind. So müssen Zufahrten und innere Fahrwege eine Mindestbreite von 5,50 m aufweisen. Stichwege und innere Fahrwege mit Richtungsverkehr dürfen höchstens 100 m lang sein und müssen eine Mindestbreite von 3 m besitzen (CPI-Woch-VO § 4 Abs. 2). Sowohl innerhalb als auch um das Gelände des Campingplatzes herum müssen Brandschutzgassen und/oder Brandschutzstreifen (bei umliegender Bewaldung) eingerichtet werden, um die Sicherheit im Brandfall zu gewährleisten (CPI-Woch-VO § 6). In den weiteren Paragraphen der Campingplatzverordnung werden genaue Bedarfszahlen hinsichtlich notwendiger Versorgungseinrichtungen (Trinkwasser, Wascheinrichtungen, Toilettenanlagen u.v.m.) gegeben, die zumeist in Abhängigkeit einer bestimmten Standplatzzahl stehen. Auch die baurechtlichen Anforderungen werden explizit in der Verordnung dargelegt, um zum einen die Lebens- und Wohnverhältnisse für die Erholung auf dem Campingplatz zu regulieren und zum anderen Regelungen zu geben, das

dauerhafte Wohnen unattraktiv zu gestalten. Da auf Campingplätzen, die nach § 10 Abs. 5 BauNVO als Campingplatzgebiet ausgewiesen sind, nur Wohnwagen und Zelte - mobile Unterkünfte - zulässig sind, müssen diese keine bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen. Für Wochenendplätze hingegen ist die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser auf 40 qm mit einem möglichen Freisitz von 10 qm begrenzt.

Aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Perspektive ist das Campingwesen sehr vielschichtig und facettenreich. Die Grenzen sind in der Theorie klar definiert, verlaufen aber in der Praxis fließend ineinander. Nur durch eindeutige Festsetzungen und klare Definitionen von zulässigen Unterkünften kann eine Einhaltung der spezifischen Nutzung gewährleistet werden. Die Nutzung in Sondergebieten nach § 10 BauNVO konzentriert sich auf das temporäre Verweilen, in Form von Wochenend- oder Ferienaufenthalten, dementsprechend ist eine dauerhafte Wohnnutzung unzulässig.

4.5 Eingriffsmöglichkeiten Dauerwohnen in Sondergebieten nach §10 BauGB

Das dauerhafte Wohnen ist in Sondergebieten, die der Erholung dienen, nicht zulässig und stellt eine rechtswidrige Nutzung von Grund und Boden dar. Die bisherigen Regelungen in den vorhandenen Bauleitplänen lässt hier auch keine andere Sichtweise zu. Über die Bauleitplanung ist es möglich dem dauerhaften Wohnen entgegenzuwirken bzw. die Wohnnutzung zu erschweren. Die Stadt Soltau hat bereits einige der im Folgenden dargelegten Maßnahmen in Bauleitplänen umgesetzt, da das dauerhafte Wohnen auf Campingplätzen bzw. Sondergebieten weder gewünscht noch gewollt war und ist.

Die Begrenzung der festgesetzten Grundfläche ist an dieser Stelle die effektivste Möglichkeit.

Die Grundfläche sollte kleiner als die für das Wohnen übliche Fläche sein. Kombiniert werden kann dies mit einer Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift, die durch eine festgelegte Dachneigung verhindert, dass ein Ausbau des Dachgeschosses für Aufenthaltsräume vorgenommen wird. Weitere Maßnahmen beinhalten den Ausschluss jeglicher Nutzungen und baulichen Anlagen, wie bspw. Stellplätzen oder Garagen (vgl. Fic-kert & Fieseler 2019, S. 975; BayVGH, B.v. 22.-4.2003 – 26 B 00.668). Durch diese Festsetzungen können sich die Sondergebiete deutlich von Wohngebietscharakterlichen Merkmalen abheben, was diese Gebiete für eine Wohnnutzung unattraktiv macht.

Doch nicht nur durch Festsetzungen kann dem dauerhaften Wohnen entgegen gewirkt werden, sondern es spielen ebenfalls die Lage und der bauliche Zusammenhang eine entscheidende Rolle. So begünstigt die Lage zwischen Baugebieten mit Wohncharakter, dass sich im Wochenendhausgebiet ebenfalls eine dauerhafte Wohnnutzung entwickelt. Dies ist aber bei den vorhandenen Campingplätzen nicht der Fall. Aus städtebaulicher Sicht ist eine solche Ansiedlung in Baugebieten mit Wohncharakter im gesamtstädtischen Kontext nicht vertretbar.

Besteht nach der Prüfung durch eine Kommune das Bestreben, eine Wohnnutzung in einem Sondergebiet gemäß § 10 rechtlich zulassen zu wollen, ermöglicht nur ein vorhabenbezogener Bebauungsplan dies abzubilden. Im Folgenden wird ausgeführt, warum eine solche Maßnahme nicht Ziel der Stadt Soltau ist.

Durch § 12 Abs. 7 BauGB „kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt“. Dies kann für bisherige Erholungs-sondergebiete angewendet werden, jedoch ist zu betonen, dass durch die

kommunale Planungshoheit der Gemeinde die Möglichkeit gegeben wird, dies zu machen, sollte es der Gesamtstrategie der städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Der § 12 Abs. 7 BauGB ist mit keiner Verpflichtung einer Umsetzung verbunden. Hier müssen dann aber alle Schutzgüter abgewogen und eine entsprechende Erschließung gesichert werden. Mit der touristischen Ausrichtung der Campingplätze verfolgt die Stadt Soltau ein Ziel, dass dem dauerhaften Wohnen entgegen gewirkt wird. Solche Flächen stehen dann nicht mehr für diese Nutzung zur Verfügung.

Die Schutzansprüche für die Wohnnutzung müssen bezüglich Immissionen und Emissionen, wie Lärm und Geruch, wie auch bei einem „regulären“ Wohngebiet erfüllt werden. Weiterhin muss die Erschließung sowohl zum als auch auf dem Campingplatz gesichert sein und den Maßgaben gemäß der RAST06 entsprechen. Weitere Regularien, wie der Brandschutz, sind ebenfalls beachtlich. Auch für die Campingplätze in Soltau sind diese Kriterien einzuhalten, es kann jedoch kein Campingplatz diese erfüllen. Die Anpassung von bereits vorhandenen bzw. die Erstellung von Bebauungsplänen zur Absicherung einer dauerhaften Wohnnutzung ist dementsprechend mit einem enormen Aufwand verbunden, hier sind insbesondere die Lärm- und Geruchseinwirkungen zu nennen. Im Ergebnis kann dies auch nur in sehr seltenen Fällen umgesetzt werden, so dass Nutzen und Aufwand hier eine Rolle spielen.

Die Zulassung künftiger Bauten für die dauerhafte Wohnnutzung kann und darf nicht ermöglicht werden, sodass die Anwendung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Perspektive für künftige Entwicklungsabsichten bietet. Demgegenüber steht die touristische Wirkung von Campingplätzen, die Zahlen der letzten Jahre zeigen, dass im Campingtourismus ein stetiger Aufwärtstrend zu verzeichnen ist. Aufgrund

dessen stellt der touristische Ansatz eine zukunftsfähige Ausrichtung der Campingplätze dar. Dieser soll durch das Strategiekonzept gestärkt und gefördert werden und ist das primäre Handlungsziel für die Campingplätze in Soltau. Weiterhin sieht die Gesamtstrategie für die künftige Entwicklung Soltaus kein dauerhaftes Wohnen auf Campingplätzen bzw. in Sondergebieten, die der Erholung dienen, vor. Dies würde die Bildung von möglichen Splittersiedlungen fördern, was nach § 35 BauGB nicht zulässig ist. Auch eine Wohnnutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB ist unzulässig. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Soltau und die damit verbundene Ausweisung von Wohnbauflächen soll sich primär auf die Kerne der Ortschaften und den Innenstadtbereich konzentrieren, sodass die Ortschaften und das Stadtgebiet fortan gestärkt werden. Ein zusätzliches Angebot auf Campingplätzen dient nicht dem Ziel der Stärkung der Ortschaften und der Kernstadt.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der eine dauerhafte Wohnnutzung zur Bestandssicherung zulässt, widerstrebt damit den Zielen der Stadt Soltau und ist daher städtebaulich keine Zukunftsperspektive.

4.6 Pacht- und Eigentumsrechte auf Campingplätzen

Die unterschiedlichen Nutzungen auf dem Campingplatz sind nicht nur unter dem Aspekt der planungsrechtlichen Bestimmungen und Vorgaben zu bewerten, sondern auch unter Beachtung der Eigentumsverhältnisse. Auf einem Campingplatz kann es unterschiedliche Eigentumsverhältnisse geben: Zumeist gehört die Gesamtfläche des Campingplatzes einem Eigentümer. Es gibt aber auch den Fall, dass die Fläche auf mehrere Eigentümer aufgeteilt ist oder einzelne Parzellen an sog. Kleinst Eigentümer verkauft wurden.

Die gängige Form der Flächenverwaltung auf

Campingplätzen stellt das Verpachten von einzelnen Parzellen dar. Die Pächter einer Parzelle haben in der Regel keine Mitbestimmungen an den Gemeinschaftseinrichtungen des Campingplatzes, soweit hierzu keine gesonderten Regelungen getroffen wurden. Der Grundstückseigentümer hat somit weiterhin die Gestaltungsbefugnis für das Grundstück.

Es gibt ebenfalls den Fall, dass eine Teilfläche des Campingplatzes verpachtet ist, das auf der Parzelle befindliche Gebäude (zumeist genehmigte Wochenendhäuser) aber im Eigentum des jeweiligen Pächters steht. Hier ist der Eigentümer der Parzelle nicht der Eigentümer des Gebäudes. Entscheidend sind grundlegend die Regelungen im Pachtvertrag, u.a. die Fragestellung, welche Gestaltungsrechte der Pächter am verpachtetem Grund und Boden hat.

Anders stellt sich der Sachverhalt bei der Betrachtung von Kleinst Eigentümern dar. Durch den Kauf der Parzelle (Teilfläche des Campingplatzes) haben die Kleinst Eigentümer in der Regel die Gestaltungsfreiheit für diese Fläche, d.h. über diese können sie selbst verfügen und haben Entscheidungsgewalt über ihr Handeln (öffentlich-rechtliche Vorschriften, z.B. Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind hier ausgenommen). Der Eigentümer des „restlichen“ Campingplatzes hat in diesem Fall keinen Einfluss auf die Ausgestaltung der Parzelle. Eigentümer der Fläche und des möglichen Gebäudes sind hier deckungsgleich, soweit der Kleinst Eigentümer die Fläche nicht weiter verpachtet und der Pächter dieses Gebäude errichtet bzw. gekauft hat.

Je nach Vertragsgestaltung – mitunter sind dies sehr komplexe und rechtlich schwierige Regelungen – können Kleinst Eigentümer anteiliges Eigentum an den Gemeinschaftseinrichtungen des Campingplatzes, das sogenannte Gemeinschaftseigentum, wie z.B.

Sanitäreinrichtungen, Wegeverbindungen, Versorgungsleitungen, haben. Die Abgrenzung zwischen Kleinst Eigentum und Gemeinschaftseigentum ist vergleichbar mit den Eigentumsverhältnissen bei Eigentumswohnungen in Mehrparteienhäusern: Das selbst gebaute bzw. gekaufte Wochenendhaus auf dem Campingplatz des Kleinst eigentümers ähnelt dem Sondereigentum bei Eigentumswohnungen. Über dieses hat der Kleinst eigentümer die Gestaltungsfreiheit. Über Veränderungen am Gemeinschaftseigentum indes darf nur die Gemeinschaft insgesamt entscheiden, da auch die Gemeinschaft insgesamt für die Kosten aufkommen muss sowie dafür haftet. Ohne einen Mehrheitsbeschluss ist keine Zustimmung zu einer bestimmten Maßnahme vorhanden. Die vertraglichen Regelungen sind für die Handhabung zentral. Insbesondere ist entscheidend, wie das Abstimmungsverhältnis geregelt ist, denn selbst ein Eigentümer, der z.B. die größte Fläche auf dem Campingplatz besitzt, kann nur eine Stimme, wie alle anderen Kleinst eigentümer, haben. Mitunter kann es daher zu schwerfälligen Entscheidungsprozessen kommen. Daher sind auch die Kosten- und Haftungsfragen nicht einheitlich für alle Campingplätze gleich zu beantworten.

Die aufgeführten Erläuterungen und Fragestellungen zeigen die Komplexität dieses Sachverhaltes auf und sind teilweise nur angerissen worden. Die bisher ausgewerteten Fragebögen zeigen die unterschiedlichsten Formen zwischen Eigentum/Pacht und Kleinst eigentum auf. Daher ist jeder Campingplatz für sich zu betrachten und entsprechende Fragestellungen zu formulieren.

Dieses Konzept kommt zu folgenden Erkenntnissen: Soweit einzelne Parzellen auf einem Campingplatz verkauft worden sind, so hat der Eigentümer des „restlichen“ Campingplatzes grundsätzlich keinerlei Einfluss mehr auf diese Fläche. Der Kleinst eigentümer besitzt in soweit

Gestaltungsfreiheit. Im Falle von Kleinst eigentümern ist hier zu prüfen, inwieweit es sich noch um ein Sondergebiet im Sinne seiner Ausweisung (§ 10 BauNVO) handelt und als welche Gebietszuweisung die Flächen der Kleinst eigentümer behandelt werden. Sind die Parzellen im Gegensatz dazu „nur“ verpachtet, so hat der Campingplatzeigentümer weiterhin die Gestaltungsfreiheit auf diesen Flächen. Entsprechende vertragliche Regelungen können das dauerhafte Wohnen ausschließen und ggf. Maßnahmen beschrieben werden, sollte dagegen verstoßen werden. Tendenziell liegen solche Regelungen bisher jedoch nicht vor. Einen Einfluss auf das vorhandene Gebäude auf verpachtete Fläche hat der Campingplatzeigentümer hingegen nicht, so dass auch eine entsprechende Nutzung in diesem Gebäude nicht verhindert werden kann. Allein über den Pachtvertrag sind Eingriffsrechte möglich. Tendenziell sind bisher jedoch solche Regelungen nicht vorhanden.

4.7 Melderechtliche Situation und Ordnung/Sicherheit

Neben der Ebene des Planungsrechts ist es wichtig, die Ebene des Melderechts und den Bereich der Ordnung und Sicherheit zu beleuchten.

Das Bundesmeldegesetz verpflichtet Meldebehörden dazu „die in ihrem Zuständigkeitsbereich wohnhaften Personen (Einwohner) zu registrieren, um deren Identität und deren Wohnung feststellen und nachweisen zu können“ (§ 2 Abs. 1 BMG). Für das Melderecht ist es irrelevant, welche bauplanungsrechtliche Zuweisung für die betreffende Adresse der Neuanmeldung vorliegt. So können Anmeldungen an jeglichen Adresse vorgenommen werden, auch auf Campingplätzen, die bauplanungsrechtlich ein dauerhaftes Wohnen ausschließen. Wohnt eine Person in einem Mietverhältnis, ist im Zuge der Anmeldung eine Wohnungsgeberbescheinigung vorzulegen, die bescheinigt, dass ein Mietverhältnis vorliegt (§ 19 BMG). Wenn es

sich aber um persönliches Eigentum am Gebäude auf einer gepachteten Fläche handelt, ist eine solche Bescheinigung nicht notwendig. Die Kommunen sind durch das Bundesmeldegesetz dazu verpflichtet, unabhängig der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, eine Anmeldung vorzunehmen.

Die Gründe für eine dauerhaftes Wohnen auf dem Campingplatz können vielfältig sein: das Wohnen im Grünen, die ruhige Lage, aber auch die zumeist geringen Lebenshaltungskosten. Die jährliche Pacht ist oftmals geringer als die jährlichen Kosten für die Miete und liegt aufgrund der geringen Grundstücksgröße unter denen für ein Grundstück für ein Wohnhaus. Durch die geringen (Lebenshaltungs-) Kosten sind Parzellen auf Campingplätzen vermutlich für einkommensschwache Personen attraktiv. Aufgrund dessen existiert das Stigma bzw. das Vorurteil, dass vor allem Leistungsbezieher von Sozialleistungen den Wohnsitz auf dem Campingplatz haben.

Das allgemeine Ordnungsrecht (sachliche Allzuständigkeit gem. Art. 28 Abs. 2 GG; Art. 57 Abs. 1 NV; § 1 Abs. 1 NKomVG) betreffend sind die weiteren Voraussetzungen für ein behördliches Eingreifen jedoch denen außerhalb eines Campingplatzes gleichzusetzen. Eine Voraussetzung stellt grundsätzlich das Vorliegen einer Gefahr für die Sicherheit und Ordnung (Individualgüter des Einzelnen, Gesamtheit des Staates und die Einhaltung der Rechtsnorm) dar. Die Problematik könnte darin bestehen, diese Gefahr innerhalb eines Campingplatzes zu begründen, da i.d.R. keine Außenstehenden direkt betroffen sind (keine öffentlichen Straßen u.ä.). Die geschlossenen Miet- und Pachtverträge bewegen sich zudem innerhalb des privaten Rechts. Sollte Gefahr im Verzug bestehen (bei einer akut drohenden Gefahr wie z.B. einem zu explodieren drohenden Gastank), hat die Stadt Soltau jedoch die vollen Eingriffsmöglichkeiten, welche auch außerhalb eines Campingplatzes zur Verfügung stehen (§ 11 Nds. SOG).

Bauplanungsrechtliche Grundlagen

- * Das Campingwesen ist im § 10 BauNVO "Sondergebiete, die der Erholung dienen" verankert.
- * Unterscheidung zwischen Campingplatzgebiet, Wochenendplatzgebiet, Wochenendhausgebiet, und Ferienhausgebiet, die durch unterschiedliche Zulässigkeiten gekennzeichnet sind
 - * In Campingplatzgebieten sind nur mobile Unterkünfte, wie Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile zulässig.
 - * In Wochenendplatzgebieten sind Mobilheime, Kleinstwochenendhäuser bis 40 qm, Container und aufgebockte Wohnwagen zulässig.
 - * In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser zulässig.
 - * In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig.
- * Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind keine privilegierten Vorhaben gemäß § 35 BauGB.
- * Der Schutzanspruch für die "Sondergebiete, die der Erholung dienen" ist mit denen eines reinen bzw. allgemeinen Wohngebietes gleichzusetzen.
- * Die Campingplatzverordnung der jeweiligen Bundesländer regelt die bauliche Ausgestaltung auf den Campingplätzen.
- * Das dauerhafte Wohnen ist gemäß dem Urteil Az. 1 KN 151/15 des OVG Niedersachsen auf Campingplätzen/Sondergebieten, die der Erholung dienen **unzulässig**.
- * § 12 Abs. 7 BauGB ist nicht zukunftsfähig und keine Verpflichtung. Eine touristische Wirkung schließt dauerhaftes Wohnen aus.

5 ZIELE FÜR DIE AUSRICHTUNG DER CAMPINGPLÄTZE

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035 für die Stadt Soltau legt bereits mittels des Ziels GET 10 "Ausgewogene und bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Campingplätze" den Grundstein für die künftige Entwicklung und Ausrichtung der Campingplätze im Stadtgebiet. Im Folgenden werden

die städtebaulich entwickelten übergeordneten Handlungsziele für die Ausrichtung des Campingtourismus dargelegt.



Abb. 4: Darstellung der Handlungsziele für die künftige Ausrichtung der Campingplätze (eigene Darstellung)

Das Ziel für die künftige Ausrichtung der Campingplätze ist die **Stärkung eines touristisch wirkenden Campingwesens**, das durch eine hohe Fluktuation gekennzeichnet ist. Das **Jahrescamping** hat sich in den letzten Jahren stark verändert und stellt damit **aus Sicht der Stadt Soltau** zum aktuellen Zeitpunkt keine zukunftsfähige Nutzung auf Campingplätzen dar, **auch wenn das Jahrescamping in den letzten Jahren wieder eine positive Entwicklung zu verzeichnen hat**. Die Entwicklung der Übernachtungen, die Zahl der zugelassenen Reisemobile sowie die Attraktivität der Region Lüneburger Heide für den Campingtourismus zeigen, dass der touristische Entwicklungsansatz für die Zukunft eine große Tragkraft hat und zudem eine Faktor für die Belebung der Innenstadt bzw. Attraktivitätssteigerung für die touristischen Angebot der Stadt sein kann. **Unter einem touristisch wirkenden Campingwesen ist im Allgemeinen jedoch stets das kurzzeitige Camping sowie das Jahrescamping zu verstehen**. Die Stadt Soltau möchte den Fokus der Entwicklung der Plätze aufgrund der oben genannten Aspekte auf das kurzzeitige Camping fokussieren. Diese Festlegung stellt aus Sicht der Stadt Soltau das Optimum dar, um auf den Campingplätzen die höchstmögliche touristische Ausnutzung zu erwirken. In Anlehnung an das Handlungsziel ist das dauerhafte Wohnen auf Campingplätzen auch weiterhin ausgeschlossen, da es keiner touristischen Wirkung entspricht, den

Interessen der Stadt Soltau entgegensteht und zudem keine Zukunftsperspektive ausweist.

Neben dem übergeordneten Ziel sollen weitere untergeordnete Handlungsziele verfolgt werden. Die **Attraktivität** der Campingplätze soll im Einklang mit der Erarbeitung bauplanungsrechtlicher Grundlagen zur **flexibleren Anpassung** an den schnelllebigen Campingmarkt gesteigert werden. Künftige Bauleitplanverfahren sollen unter Beachtung von Lärm- und Geruchsemissionen (-immissionen) durchgeführt werden. Dies bezieht sich sowohl auf die Erstellung von neuen Bebauungsplänen als auch auf die Prüfung bereits bestehender Bebauungsplan, um allumfängliche Rechtssicherheit für die Stadt und Campingplatzbetreiber zu schaffen. Damit der Campingtourismus für jegliche Nutzergruppen frei zugänglich ist, soll die barrierefreie Ausgestaltung der Campingplätze gestärkt werden. Durch diese **Inklusionsmaßnahmen** soll eine **allumfängliche Zugänglichkeit für alle Menschen** geschaffen werden.

Mit den oben genannten Zielen soll seitens der Stadt Soltau nicht in die betrieblichen Strukturen der Campingplätze eingegriffen werden. Diese Ziele dienen als Grundlage für weitere Planung.

6 CAMPINGPLÄTZE IN SOLTAU

Wie bereits dargestellt ist die Lüneburger Heide eine der bedeutendsten Tourismusregion im Norden Deutschlands. Zentral in der Heide gelegen befindet sich die stetig wachsende Stadt Soltau mit derzeit ca. 22.000 Einwohnern*innen. Durch u.a. das Freizeitpark Heide Park Resort sowie das Designer Outlet ist Soltau überregional bekannt. Doch auch im Bereich des Campingwesens zeigt sich Soltau vielseitig. Mit insgesamt acht Campingplätzen im Stadtgebiet, die sich durch unterschiedliche Ausstattung, Angebote sowie der Lage unterscheiden, stehen ca. 2.500 touristische und Dauer-Standplätze zur Verfügung.

Im Rahmen des Strategiekonzeptes wurde der Beteiligung der Campingplatzbetreiber eine große Bedeutung zugeschrieben. Am 02.05.2019 hat ein Auftaktgespräch mit den Campingplatzbetreibern stattgefunden, um diesen darzulegen, welches Ziel mit dem Konzept verfolgt werden soll und welche weiteren Schritte folgen. Durch Fragebögen, die an die Betreiber gesendet wurden, wurden detaillierte Information zu den Plätzen sowie den individuellen Wünschen der Betreiber ermittelt. Weiterhin fanden im Zeitraum vom 06.05.2019 bis zum 08.07.2019 umfangreiche Begehungen statt, sodass jeder Platz genauestens in Augenschein genommen wurde. Diese dienten dazu, ein ganzheitliches Bild der aktuellen Situation auf den Plätzen zu erlangen und nochmal in den Kommunikationsprozess mit den Betreibern bezüglich der künftigen Entwicklung zu treten. Im Anschluss wurden die gewonnenen Ergebnisse zu entsprechenden Leitzielen unter städtebaulichen Aspekten entwickelt auf deren Grundlage die

individuellen Ziele für die Campingplätze zu entwickeln sind. Entsprechende zu erstellende Steckbriefe für die einzelnen Campingplätze sind unter Prüfung der Anregung der Betreiber im weiteren Planungskonzept strategisch zu bewerten. **Das Campingplatzkonzept ist dementsprechend unter Einbeziehung der Campingplatzbetreiber entstanden.**

Im Stadtgebiet Soltaus existieren acht als Campingplatz ausgewiesene Plätze. Es handelt sich jedoch nicht bei allen Plätzen um reine Campingplätze, da sie teilweise auch in Kombinationen mit Fremdenverkehrseinrichtungen, wie Pensionen, auftreten oder es sich um Gebiete handelt, in denen stationäre Unterkünfte für das Freizeitwohnen vorhanden sind. Somit ist im bauplanungsrechtlichen Sinne kein Campingplatz gegeben. Die Plätze liegen im gesamten Stadtgebiet verteilt, sind jedoch vor allem in den umliegenden Ortschaften der Kernstadt zu finden. Die Campingplätze variieren in Größe, Ausstattung, Angebotsstrukturen sowie Lage im Stadtgebiet. So ist eine Konzentration entlang der BAB 7 zu beobachten, denn bei vier der acht Plätze beträgt die Entfernung zur A7 lediglich 300 bis 500 m.

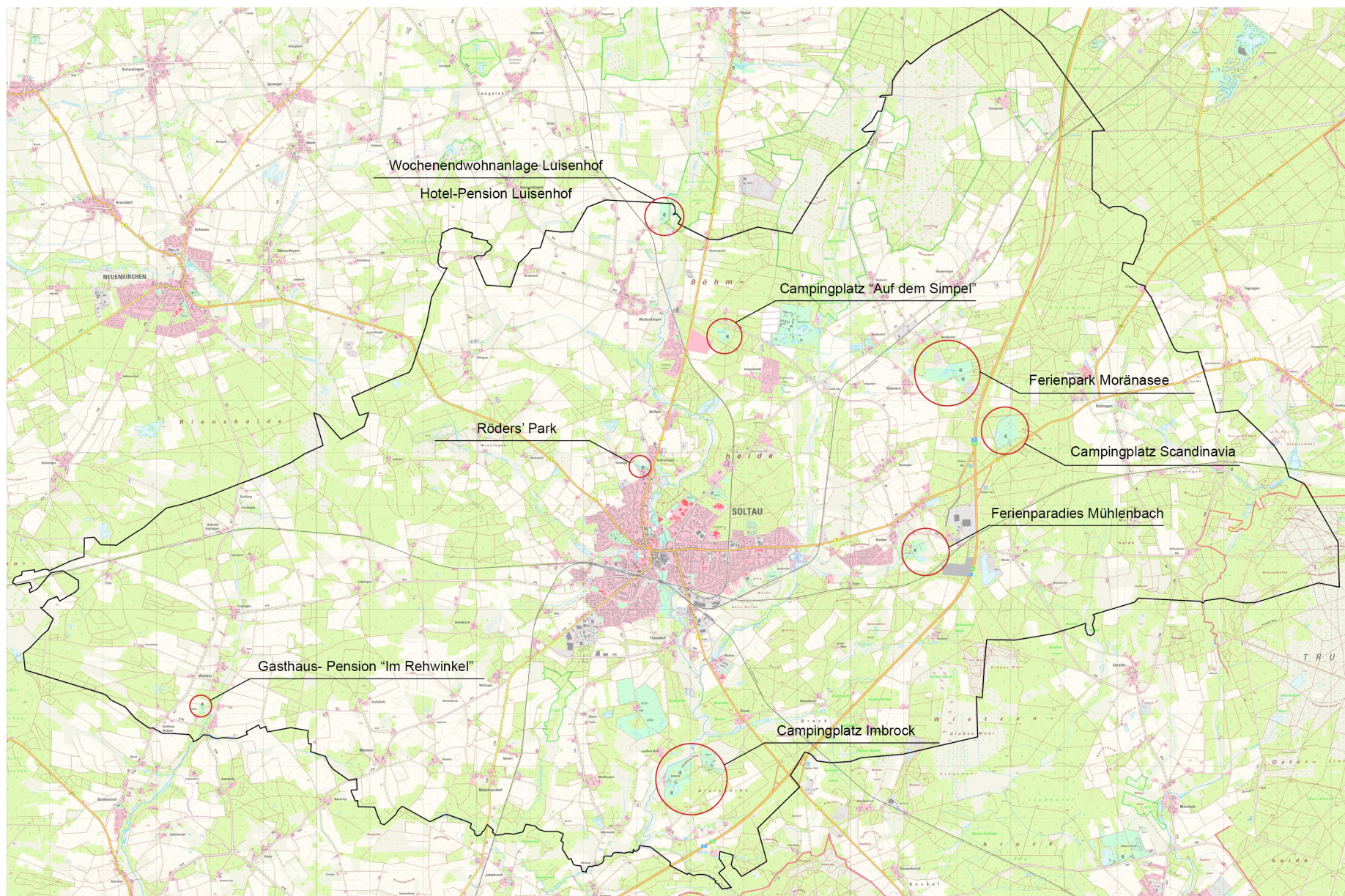


Abb. 5: Verortung der Campingplätze im Stadtgebiet Soltaus (Kartengrundlage: DTK 25; Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen)

Im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplans (rechtswirksam 03/2001) wurde die Ausweisung der Campingplätze als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr“ vereinheitlicht. Vormalig existierten unterschiedliche Zweckbestimmungen, wie bspw. „Camping“ und „Freizeit und Erholung“, dies wurde jedoch als zu unflexibel für das sich stetig ändernde Campingwesen bewertet. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen von der räumlichen Ausdehnung überwiegend dem realen Bestand der Campingplätze. Rechtliche Grundlagen für das dauerhafte Wohnen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht gegeben. Neben der Ausweisung im Flächennutzungsplan ist es notwendig, dass ein Bebauungsplan oder eine Baugenehmigung für einen Campingplatz vorhanden ist, da diese die Grundlage für die Entstehung eines Campingplatzes darstellen. Ziel ist es jedoch, die städtebaulichen Ziele durch die Bauleitplanung für alle Plätze mittel- und langfristig zu realisieren. Im Folgenden werden die Campingplätze in alphabetischer Reihenfolge kurz vorgestellt.

Der Campingplatz „Auf dem Simpel“ liegt in der Ortschaft Wolterdingen ca. 5,5 km von der Soltauer Innenstadt entfernt. Der Campingplatz ist vollständig von Grün- und Waldflächen umschlossen und durch die Kreisstraße 9 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Heide Park Resort Soltau, welches überregional bekannt ist. Der Campingplatz hat eine Größe von 90.000 qm, ist ganzjährig geöffnet und wurde auf Platz 26 der besten Campingplätze Europas durch das Portal camping.info gewählt.

Der Campingplatz Imbrock liegt in der Ortschaft Brock und entstand aus dem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb des jetzigen Besitzers. Das Gelände des Campingplatzes ist 25 ha groß und ist in die dortige Grün- und Waldlandschaft eingebettet. Die Anlage verfügt

über einen 10.000 qm große Naturbadesees, der das Hauptaugenmerk bildet. Erreichbar ist der Campingplatz über die Kreisstraße 3.

In der Ortschaft Woltem liegt der ca. 3.000 qm große Campingplatz „Im Rehwinkel“, der an das Gelände der gleichnamigen Pension angegliedert ist. Der Campingplatz ist von allen Seiten durch Wald und Grünflächen umgeben und ist über kleinere Anliegerstraßen zu erreichen.

Der Luisenhof befindet sich in der nördlich gelegenen Ortschaft Wolterdingen an der unmittelbaren Stadtgrenze. Das Areal besteht aus der Wochenendwohnanlage Luisenhof und dem Betrieb „Hotel-Pension Luisenhof“ mit angegliederten Flächen. Das insgesamt 6,4 ha große Gelände grenzt sowohl an landwirtschaftliche Flächen als auch an Wald und ist über die Kreisstraße 1 ans überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Ferienpark Moränasee befindet sich in der Ortschaft Dittmern und ist vollständig durch Waldflächen umgeben. Über die Kreisstraße 9 zu erreichen, zeichnet sich der Ferienpark durch seinen großen See mit Badestrand aus.

In der Ortschaft Harber liegt das Ferienparadies Mühlenbach, das sich durch einen See auszeichnet. Der Campingplatz ist durch Grün- und Waldflächen umschlossen und über die Kreisstraße 10 zu erreichen.

Der Campingplatz Scandinavia liegt in der Ortschaft Oeningen östlich der Autobahn 7 und ist über die Bundesstraße 71 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der insgesamt 25 ha große Platz verfügt über einen Badeteich und ist gänzlich durch dichte Wälder umschlossen.

Der Campingplatz „Röders‘ Park“ liegt am Rande der Kernstadt in Bereich des Ebsmoors. Das Zentrum des 35.000qm großen Platzes ist der künstlich angelegte Teich, dessen

Wasserführung sich über das gesamte Areal verteilt. Umgeben ist der Campingplatz von Wald- und Ackerflächen, liegt aber noch im baulichen Zusammenhang des Stadtgebietes. Angebunden ist der Campingplatz über die Kreisstraße 1.

7 FAZIT

Das Campingplatzkonzept zeigt die Grundlagen für sowohl die bauplanungsrechtlichen als auch die melderechtliche Situation rund um das Campingwesen auf. Es wurde aufgezeigt, welche planerischen Grundlage auf Bundes- bzw. Landesebene, wie bspw. das BauGB, die BauNVO und allen voran die niedersächsische CPI-Woch-VO vorhanden sind.

Der Campingtourismus ist durch stetig wachsende Zahlen gekennzeichnet. Der Heidekreis erreicht mit insgesamt 39 eingetragenen Campingplätzen den 2. Platz innerhalb Niedersachsen. Dies zeigt, dass der Campingtourismus von großer Bedeutung ist. Dementsprechend steht die touristische Wirkung der Campingplätze als übergeordnetes Leitziel im Fokus des Campingplatzkonzeptes. Ein touristisch wirkendes Campingwesen inkludiert sowohl das kurzzeitige Camping als auch das Jahrescamping, sodass beides weiterhin gefördert werden soll. Das Ziel für die künftige Ausrichtung der Campingplätze ist seitens der Stadt Soltau jedoch die Stärkung eines touristisch wirkenden Campingwesens mit einer hohen Besucherfluktuation (daher kurzfristiges Camping). Die Attraktivität der Campingplätze soll im Einklang mit der Erarbeitung bauplanungsrechtlicher Grundlagen zur flexiblen Gestaltung und zur Schaffung von Rechtssicherheit gesteigert werden.

Dieses Konzept ist als Orientierungsrahmen für die Ziele der Stadt Soltau für die künftige Entwicklung der Campingplätze im Stadtgebiet anzusehen. Jeder Campingplatz ist als individueller Platz zu betrachten. Das Ziel des Konzeptes ist es nicht, dass jeder Camping-

platz gleich ausgestaltet wird. Die konkrete Abstimmung mit den Campingbetreibern erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Hier soll ein Vergleich der Ziele der Stadt sowie der Wünsche der Campingplatzbetreiber erfolgen und individuelle Regelungen zu jedem Campingplatz erarbeitet werden. Dies beinhaltet z.B. die Prüfung der zulässigen Grundfläche von Mobilheimen, um die Attraktivität der Campingplätze zu steigern.

8 QUELLENVERZEICHNIS

Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag e.V. (2018): Camping- und Reisemobiltourismus 2018 in Baden- Württemberg – Wirtschaftsdaten, Erfolgsfaktoren und Tipps für Unternehmen und Kommunen.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

Bundesmeldegesetz vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 4. August 2019 (BGBl. I S. 1131) geändert worden ist

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist

Dwif (2018a): Der Campingplatz- und Reisemobil-Tourismus als Wirtschaftsfaktor - Angebot, Nachfrage und ökonomische Relevanz in Deutschland 2016/17.

Dwif (2018b): Upgrading – dwif-Workshop zu aktuellen Trends in der Campingszene. – Online unter: <https://www.dwif.de/news/item/campingtourismus-studie-deutschland-workshop.html>. Zuletzt aufgerufen am 10.07.2019

Krautzberger, M. (2019): § 12 Vorhaben- und Erschließungsplan. – In: Ernst, W.; Zinkahn, W. & W. Bielenberg (Hrsg.): BauGB Kommentar. – Verlag C.H. Beck. S. 1-156.

Fickert, H. & H. Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung – Kommentar unter Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. – 13. Erweiterte und überarbeitete Aufl. Kohlhammer. Stuttgart.

Fietzsche, U. (o.J.): Tourismus. – Online unter: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/tourismus-50391>. Zuletzt aufgerufen am 16.07.2019.

Freyer, W. (2011): Tourismus: Einführung in die Fremdenverkehrsökonomie. – 10., überarbeitete und aktualisierte Auflage. Oldenbourg Verlag. München.

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2019 (BGBl. I S. 404) geändert worden ist

Ley, F. (2019): Gebietscharakter - Sondergebiet für Erholungszwecke. – Online unter: <http://www.lexsoft.de/cgi-bin/lexsoft/lexsoft.cgi?sessionID=1167675491137329962&chosenIndex=13039&templateID=document&task=document&xid=7244442&uat=16156406010170&unr=89151193525826194&uty=3&loggedin=true>. Zuletzt aufgerufen am 25.07.2019.

Ministerium für Wirtschaft und Arbeit des Landes Sachsen-Anhalt & Verband der Camping- und Freizeitwirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. (VCD/A) (Hrsg.) (2006): Campingtourismus in Sachsen-Anhalt. - Grafisches Centrum Cuno. Salbe.

Newig, J. (2000): Freizeitwohnen mobil und stationär. – In: Institut für Länderkunde (Hrsg.): Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland. – Leipzig. S. 68-71.

Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S.46), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17. Dezember 2010, § 48 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Niedersächsische Verfassung vom 19. Mai 1993, Art. 62 und 66 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2011 (Nds. GVBl. S. 210) Prütting, H; Wegen, G. & G. Weinreich (Hrsg.) (2018) : BGB – Kommentar. – 13. Aufl. Luchterhand. Köln.

Sozialgesetzbuch Erstes Buch (I) - Allgemeiner Teil - (Artikel I des Gesetzes vom 11. Dezember 1975, BGBl. I S. 3015)

Sparkassenverband (Hrsg.) (2019): Sparkassen-Tourismusbarometer Niedersachsen. Jahresbericht 2019. - Online unter: https://www.svn.de/_download_gallery/sparkassen/TB-NI-Bericht-2019_Jahresbericht.pdf. Zuletzt aufgerufen am 05.09.2019.

Stadt Soltau (Hrsg.) (2019): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2035. Ein Rahmenkonzept für die zukünftige Stadtentwicklung.

Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser vom 12. April 1984 (Nieders. GVBl. S. 109), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 13. November 2012

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 25 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846) geändert worden ist

Zander, C.; Kaminski, S. & M. Wenisch (2003): Der deutsche Caravaning-Markt – Nachfrageverhalten, Segmentierungsansätze und praktische Marketingimplikationen. – In: Tourismus Journal.

IMPRESSUM

Herausgeber

Stadt Soltau
Poststraße 12
29614 Soltau
Tel.: 05191 82-0
www.soltau.de
E-Mail: info@stadt-soltau.de

Ansprechpartner bei Rückfragen

Stadt Soltau
Lisa Watermann
Poststraße 12
29614 Soltau
Tel.: 05191 - 82 614
E-Mail: lisa.watermann@stadt-soltau.de