



# Ortsgemeinde Oberweis

## Bebauungsplan Teilgebiet „Zwischen Schwimmbad und B50“ 4. Änderung

**Begründung**  
**Stand: 24.01.2024**

**Entwurf**

---

### ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet / Planungskonzeption</b> .....	<b>6</b>
3.1	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes .....	6
3.2	Nutzungskonzeption.....	7
3.3	Planungsalternativen.....	9
3.4	Ver- und Entsorgung .....	9
<b>4</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>10</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	10
4.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) .....	11
4.3	Flächennutzungsplan .....	12
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>14</b>
5.1	Vorgaben Naturschutz und Landespflege .....	14
5.2	Natur- und Artenschutz .....	15
5.3	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....	17
5.4	Hochwassergefährdete Gebiete .....	17
5.5	Zusammenfassung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes .....	19
<b>6</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte</b> .....	<b>20</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO.....	20
<b>7</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Abwägung / Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Gender Mainstreaming</b> .....	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz / Kostenschätzung</b> .....	<b>25</b>
11.1	Flächenbilanz.....	25
11.2	Kostenschätzung .....	25

## 1 Planungsanlass

Bereits im Jahr 1973 wurde in bauplanungsrechtlichem Rahmen die fremdenverkehrliche Nutzung der betreffenden Fläche gesichert (SO „Jugendfreizeitheim/Grünfläche für Schwimmbad und Campingplatz). Aus dem Bestreben heraus, eine funktionale Abgrenzung von fremdenverkehrlichen, wohnbaulichen und sportlichen Nutzungen herbeizuführen, um auf diese Weise auch für die Zukunft eine dynamische Entwicklung in allen benannten Bereichen zu ermöglichen, wurde am 15.07.1997 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Zwischen Schwimmbad und B 50“ durch den Stadtrat beschlossen.

Die Notwendigkeit einer 2. Änderung ergab sich aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Ausbaumaßnahmen der Erschließungsstraßen „In der Klaus, Zum Ufer und Jahnstraße“ und der daraus resultierenden Neuaufteilung von Verkehrsfläche im Bereich des Schwimmbades und des Kindergartens, abgeschlossenen Modernisierungsarbeiten am Freibad und fehlerhaft festgesetzten GFZ-Werten. Der Bebauungsplan wurde am 27.08.1997 als Satzung beschlossen.

Im Zuge einer 3. Änderung wurde für den betroffenen Teilbereich im Süden des Plangebietes eine 3. Änderung durchgeführt, um den Neubau eines Sanitärgebäudes planungsrechtlich abzusichern. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 18.12.2013 durch den Beschluss der Gemeinde Oberweis.

Durch die Hochwasserkatastrophe am 15.07.2021 wurde der Campingplatz stark beschädigt, in Teilen sogar komplett zerstört. Die Betreiberfamilie Köhler beabsichtigt, die Anlage wieder aufzubauen. Als Voraussetzung für den Wiederaufbau ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da der Campingplatz nicht nach den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben, sondern in veränderter Form und unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben, etwa zum Hochwasserschutz, wieder aufgebaut werden soll.

Ziel ist es, die vorgesehenen Umbaumaßnahmen baurechtlich abzusichern und auf diese Weise den Wiederaufbau der durch die Flut zerstörten Anlage zu ermöglichen.

Die folgende Abbildung zeigt den Bereich des Campingplatzes mit dem geplanten Geltungsbereich in einer Größenordnung von rund 6,5 ha (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

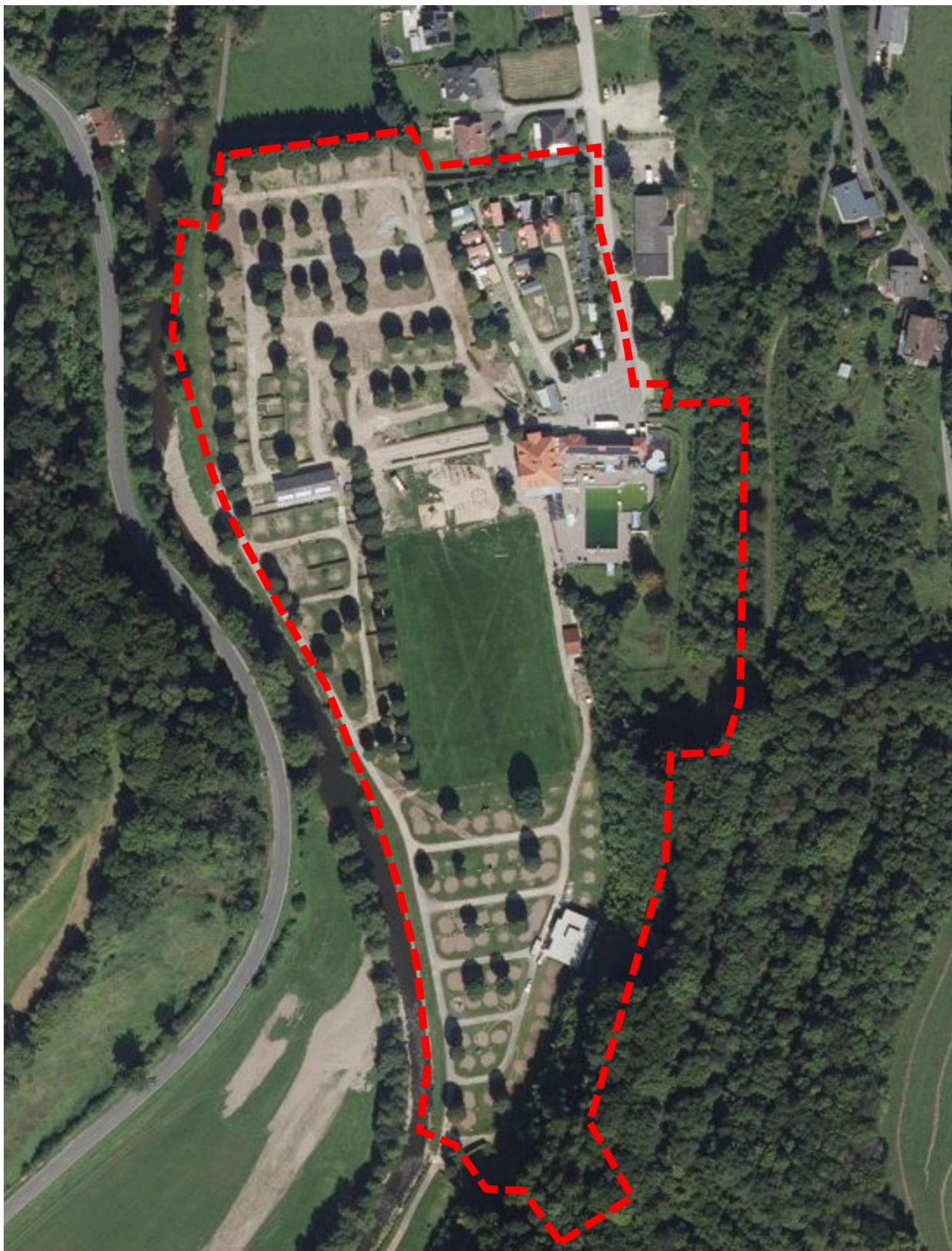


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets – nicht parzellenscharf

(Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2021,  
Zugriff: 01/2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

## 2 Verfahren

Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4, und § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a, 4c BauGB zu erstellen. Sinn und Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Umweltbelange haben per se keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Umweltprüfung zur Bauleitplanung ist Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes. Integriert ist in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht auch die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung (nach der frühzeitigen Beteiligung) des Bebauungsplanes erstellt.

### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberweis hat in seiner Sitzung am **20.09.2021** den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Teilgebiet „Zwischen Schwimmbad und B 50“, 4. Änderung gefasst.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist vom Ortsgemeinderat in der Sitzung vom \_\_\_\_ gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen worden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **30.05.2022 bis 30.06.2022** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurde am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom **11.05.2022 mit Frist bis 30.06.2022** stattgefunden.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Ortsgemeinderat in der Sitzung vom \_\_\_\_ gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlage wurde am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom \_\_\_\_ mit Frist vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ stattgefunden.

### Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_ den Bebauungsplan „Aufm Engelsberg“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

### 3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Die Verbandsgemeinde Bitburger Land ist am 01.07.2014 durch die freiwillige Fusion der Verbandsgemeinden Bitburg-Land und Kyllburg entstanden. Ihr gehören 71 Ortsgemeinden an. Die Verbandsgemeinde liegt im Nordwesten von Rheinland-Pfalz im Eifelkreis Bitburg-Prüm. Das rund 6,5 ha große Plangebiet in der Ortsgemeinde Oberweis befindet sich im Westen der Verbandsgemeinde, ca. 10 km westlich der Stadt Bitburg gelegen (siehe folgende Abbildung). Geteilt wird der Ort durch den Verlauf der Prüm, die diesen in einen westlichen und östlichen Bereich gliedert.

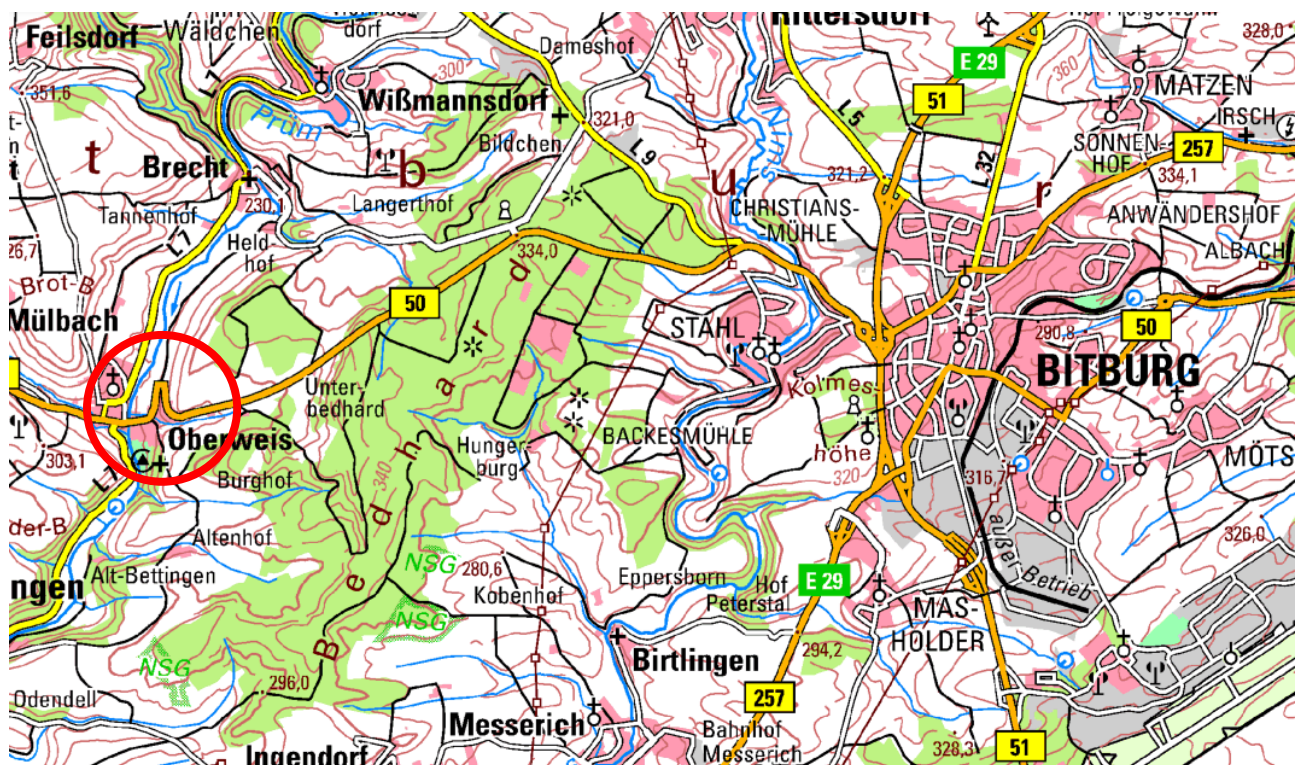


Abbildung 2: Lage der Gemeinde Oberweis im Gesamtgefüge – nicht parzellenscharf

(Quelle: Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2021,  
Zugriff: 01/2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Westlich wird das Plangebiet durch den Verlauf der Prüm (Gewässer 3. Ordnung) begrenzt, im Norden und Nordosten grenzt Wohnbebauung und im Süden und Osten Waldflächen an.

Über die unmittelbar nördlich angrenzende B 50 besteht auch eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz in Form der A 1 und A 60.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 6,5 ha und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oberweis:

Flur 5: 14/1,

Flur 6: 1/5, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 2, 23, 24, 25, 27/1, 89 (teilw.), 90, 91/2 und 91/3 (teilw.)

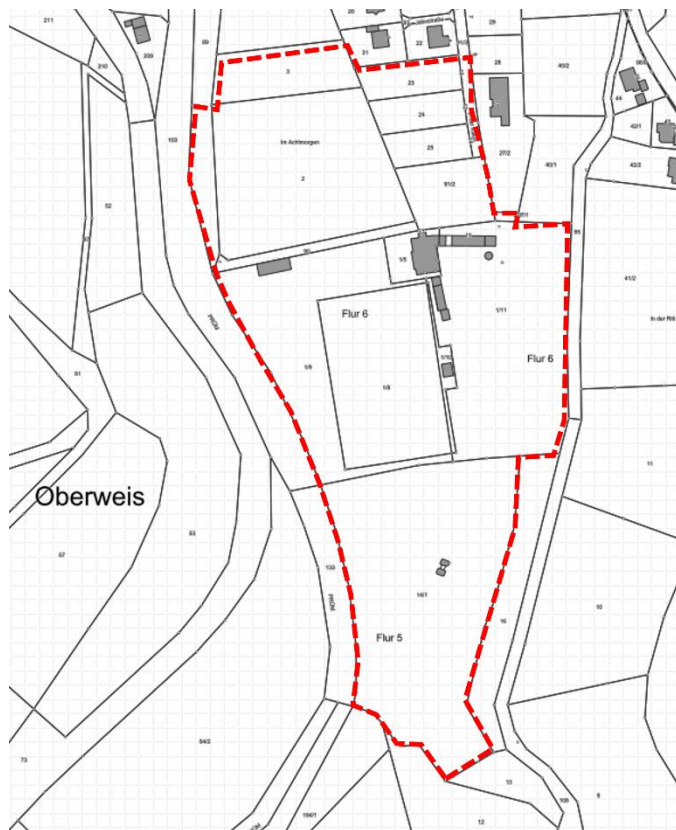


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Kataster der OG Oberweis mit Hervorhebung des Plangebiets – nicht parzellenscharf  
(Quelle: LANIS, ALKIS | Zugriff: 01/2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Durch die Hochwasserkatastrophe am 15.07.2021 wurde der bisherige Campingplatz stark beschädigt, in Teilen sogar komplett zerstört. Im Zuge der Wiederherstellung wurde das Nutzungskonzept vollständig überarbeitet. Voraussetzung ist hierbei die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

### 3.2 Nutzungskonzeption

Das bisher in Form eines Campingplatzes genutzte Gebiet soll auch weiterhin einer Nutzung als Campingplatz zur Verfügung stehen. Hierzu wurde das bisherige Konzept im Zuge des Wiederaufbaus seitens der Campingplatzbetreiber überarbeitet. Demnach soll es künftig keinen Bereich für Dauercamper mehr geben. Auch das Erschließungssystem soll für die gesamte Anlage überarbeitet werden.

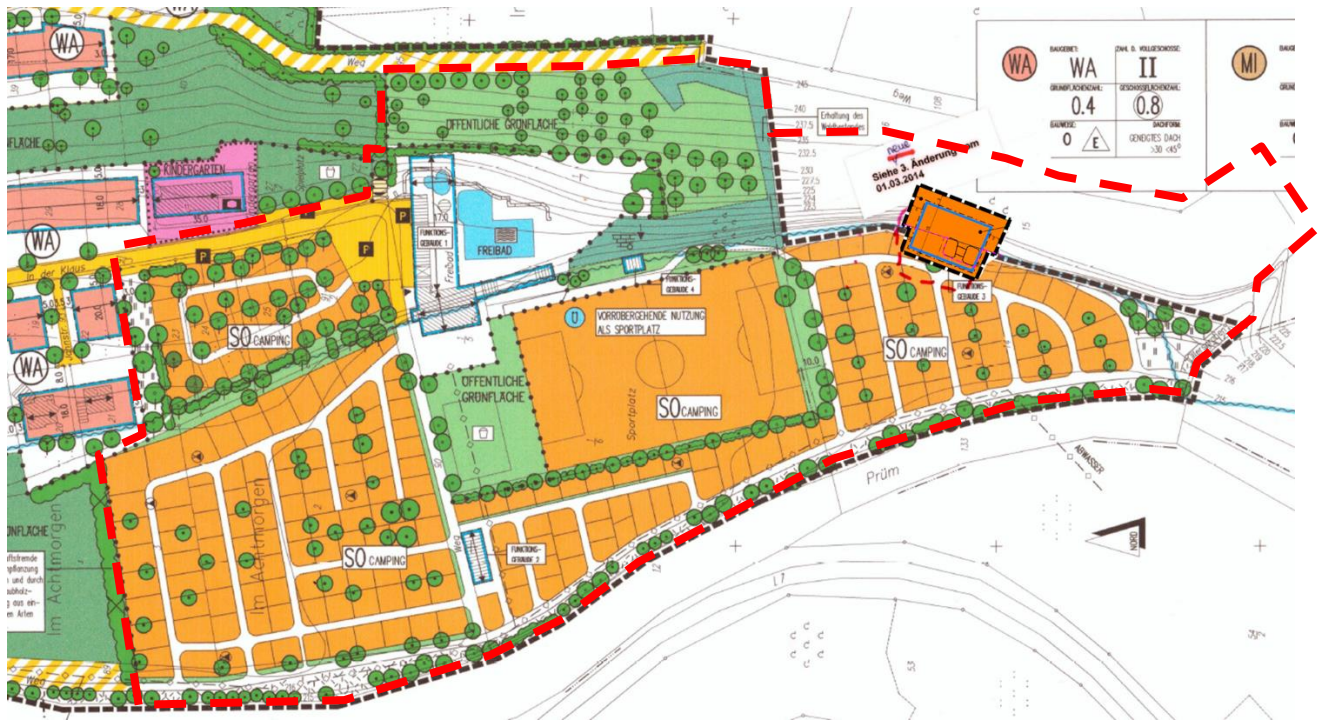


Abbildung 4: Ausschnitt der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Schwimmbad und B 50“ mit Überlagerung des Geltungsbereiches der 4. Änderung (rot)  
 (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis VGV Bitburg | Stand 2000, 2014 | ohne Maßstab)



Abbildung 5: Aktuelle Nutzungskonzeption  
 (Quelle: GeoTop Lübeck | Stand 2021 | ohne Maßstab)



Wie der Vergleich der [Abbildung 4](#) und Abbildung 5 zeigt, steht das bisherige Planrecht den Wiederaufbauplänen entgegen, v.a. in Bezug auf die Parzellierung, das Erschließungssystem und die zentral gelegene öffentliche Grünfläche.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Zwischen Schwimmbad und B 50“, 4. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, für die im Zuge des Wiederaufbaus notwendigen baulichen Maßnahmen geschaffen werden.

### 3.3 Planungsalternativen

Bis zum Flutereignis im Jahr 2021 wurde der Campingplatz der Familie Köhler ordnungsgemäß betrieben und Baumaßnahmen auf Basis des jeweils gültigen Planungsrechts umgesetzt. Im Zuge des Wiederaufbaus wird nun eine Neustrukturierung der Anlage erforderlich. Eine Erweiterung der Campingplatzfläche ist nicht Bestandteil der Planung. Vielmehr wird der sich ursprünglich auf der Gemarkung Bettingen befindliche Bereich des Campingplatzes seitens der Eigentümer/Betreiber aufgegeben.

Der Standort befindet sich in verkehrsgünstiger Lage direkt an der Bundesstraße B 50. Die erforderliche Infrastruktur (Zuwegung, Ver- und Entsorgung etc.) ist bereits vorhanden und kann weiterhin genutzt werden.

Planungsalternativen sind nicht gegeben, sofern von einer gänzlichen Standortverlagerung abgesehen werden soll. Aufgrund der Ausgangsbedingungen ist eine solche jedoch nicht sinnvoll. Bei fehlender Umsetzung der Planung droht dem Campingplatz ein massiver wirtschaftlicher Schaden bis hin zur Betriebsschließung.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Wasserver- und -entsorgung sowie der Versorgung mit Gas und Elektrizität ist aufgrund des bestehenden Leitungsnetzes gewährleistet.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die Planung für das genannte Vorhaben ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung in Einklang zu bringen.

Im November 2008 ist das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)<sup>1</sup> in Kraft getreten, welches die Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung von Rheinland-Pfalz und seiner Teilräume festlegt. Nach der Raumstrukturgliederung befindet sich die Verbandsgemeinde Bitburger Land im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet von niedriger Zentrenreichbarkeit und -auswahl mit Bitburg und Neuerburg als nächstgelegenen kooperierenden Mittelzentren. Der Ortsgemeinde Oberweis wird auf der Ebene der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

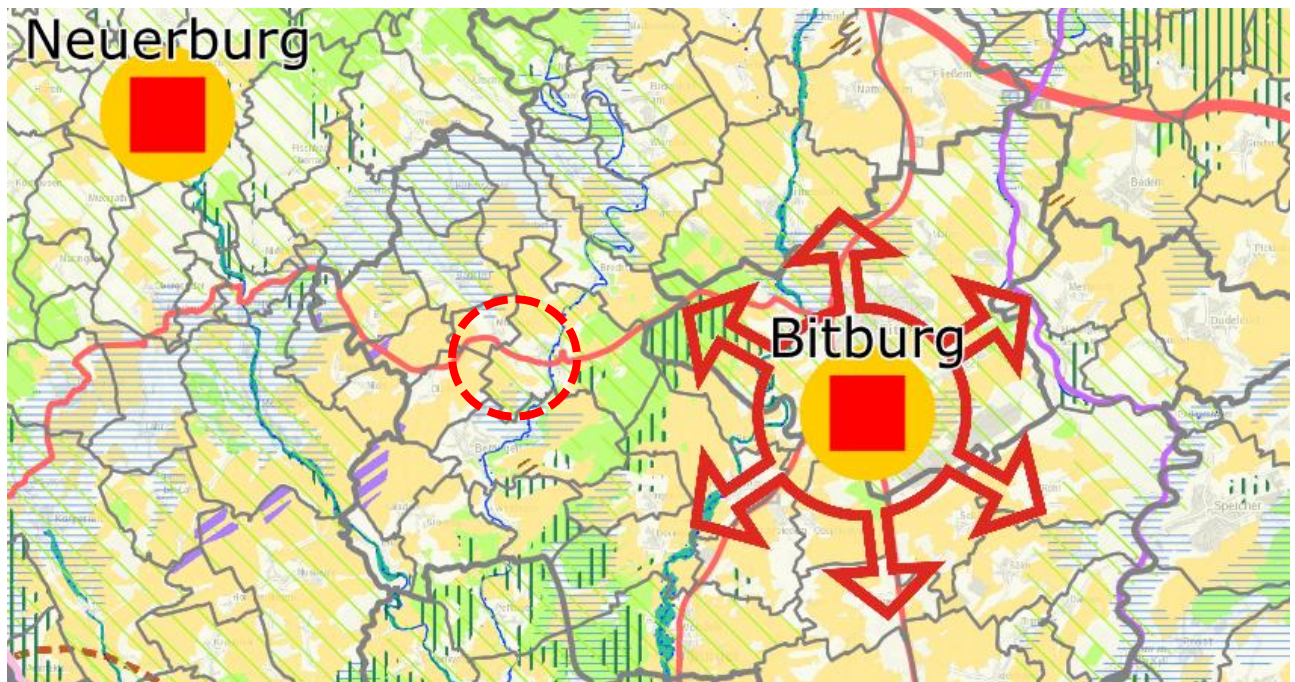


Abbildung 6: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)  
(Quelle: LEP IV, 2008 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Gemäß LEP IV liegt das Plangebiet in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

Hierzu definiert das LEP IV folgende Ziele und Grundsätze:

- G 133** Die Möglichkeit der naturnahen Erholung sollen unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden.
- Z 134** Die Erholungs- und Erlebnisräume sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.

1 Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

- G 135** Für Teilräume mit besonderem Freizeit- und Erholungswert sollen gebietsbezogene Gesamtkonzepte erarbeitet werden, die auf eine stärkere Kooperation der zugehörigen Gemeinden im Freizeitbereich abstellen und die durch die Bauleitplanung entsprechend abgesichert werden sollen.

## 4.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier (RROP) 1985, mit Teilfortschreibung 1995, wird der Bereich des Campingplatzes als Vorrangfläche für ‚Landwirtschaft‘ dargestellt. Oberweis selbst ist gemäß Einordnung in das System der Zentralen Orte keine Funktion zugewiesen worden.

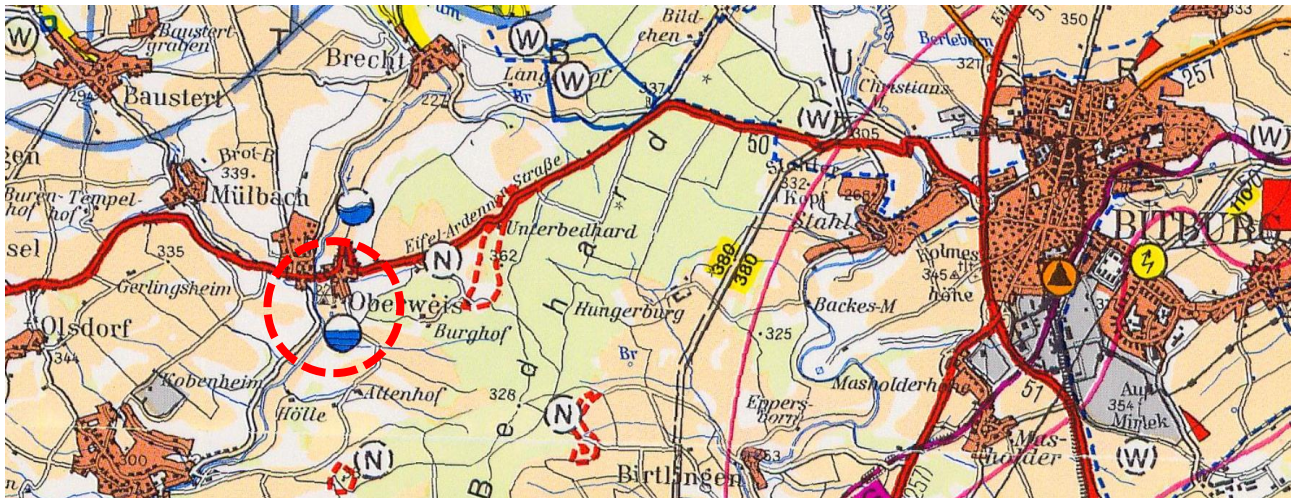


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem derzeit geltenden Regionalen Raumordnungsplan Region Trier (Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier, 1985, Teilfortschreibung 1995 | ohne Maßstab)

Der ROPneu (Entwurf) aus dem Jahr 2014 stellt das Gebiet als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie für den Hochwasserschutz dar.

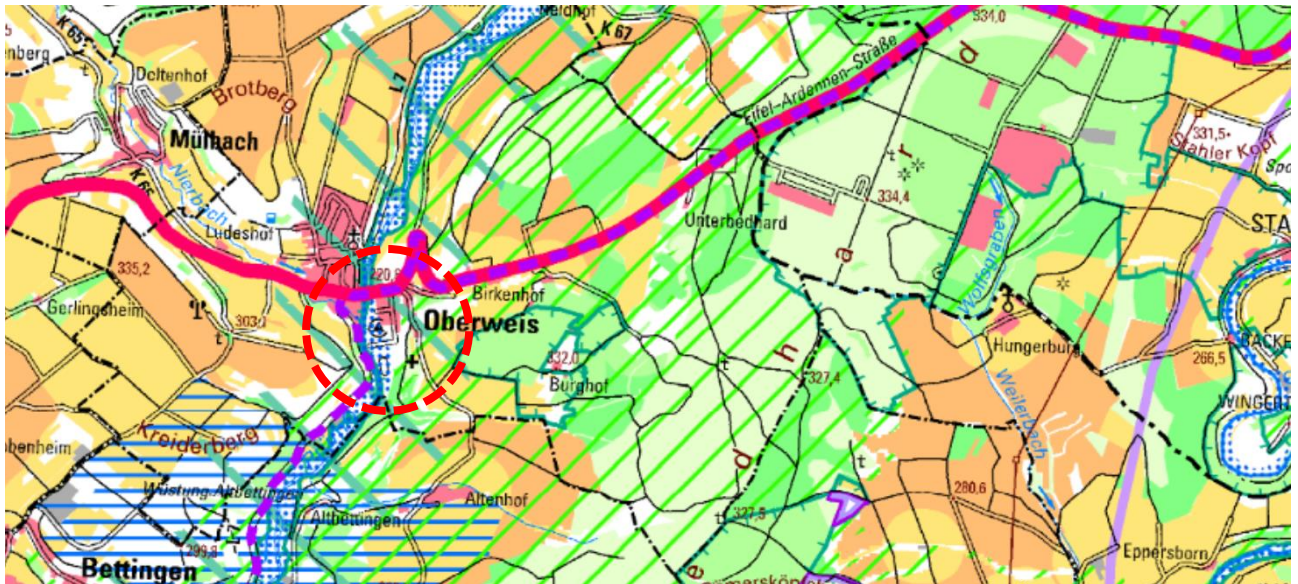


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplan Region Trier (2014) (Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier, 2014 | ohne Maßstab)

Die Vorbehaltsgebiete verfolgen das Ziel, den Erlebniswert der Landschaft sowie lärmarme Räume zu erhalten und dem Schutz des Landschaftsbildes ein besonderes Gewicht beizumessen. Andererseits soll sich die touristische Infrastruktur in diesem Gebiet konzentrieren und entwickeln.

Bei dem Campingplatz handelt es sich um eine seit vielen Jahren bestehende, wichtige touristische Einrichtung, die sich gemäß Entwurf des RROP 2014 im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus befindet und im Zuge der Planung umstrukturiert werden soll, um einen geordneten Wiederaufbau zu ermöglichen.

Für den Fremdenverkehr in der Region hat das Vorhaben deutlich positive Auswirkungen und entspricht insofern den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Grundsätzlich sind Bebauungspläne gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. D.h., der FNP beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Der aktuell wirksame FNP der ehemaligen Verbandsgemeinde Bitburg-Land aus dem Jahr 2006 stellt das Plangebiet für den größten Teil als „Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Camping“ dar. Zum Teil sind hiervon auch Flächen erfasst, die künftig nicht mehr als solches genutzt werden können. Diese sollen künftig als „Fläche für Landwirtschaft“ und „Fläche für Wald“ dargestellt werden. Ebenfalls umfasst der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Bereiche, die derzeit als öffentliche Grünfläche mit der näheren Nutzungsbezeichnung „Schwimmbad“ erfasst sind, künftig jedoch als Sondergebiet Camping (SO Camping) festgesetzt werden sollen. Zudem soll ein Teil der Grünfläche südlich des Schwimmbades künftig ebenfalls als Sondergebiet Camping festgesetzt werden.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit **nicht** entsprochen. Demzufolge bedarf es einer Änderung des FNP.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburg-Land „Campingplatz Oberweis“ parallel zur Bebauungsplanänderung im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt.

Ein Ausschnitt aus dem derzeit gültigen FNP und der geplanten Änderung ist nachfolgend abgedruckt.

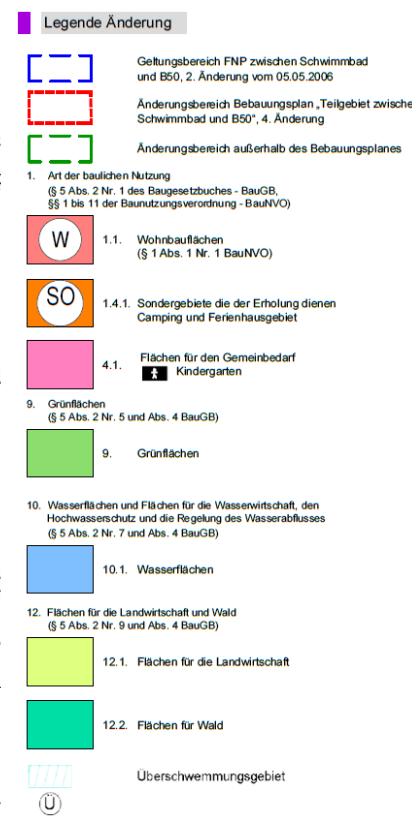
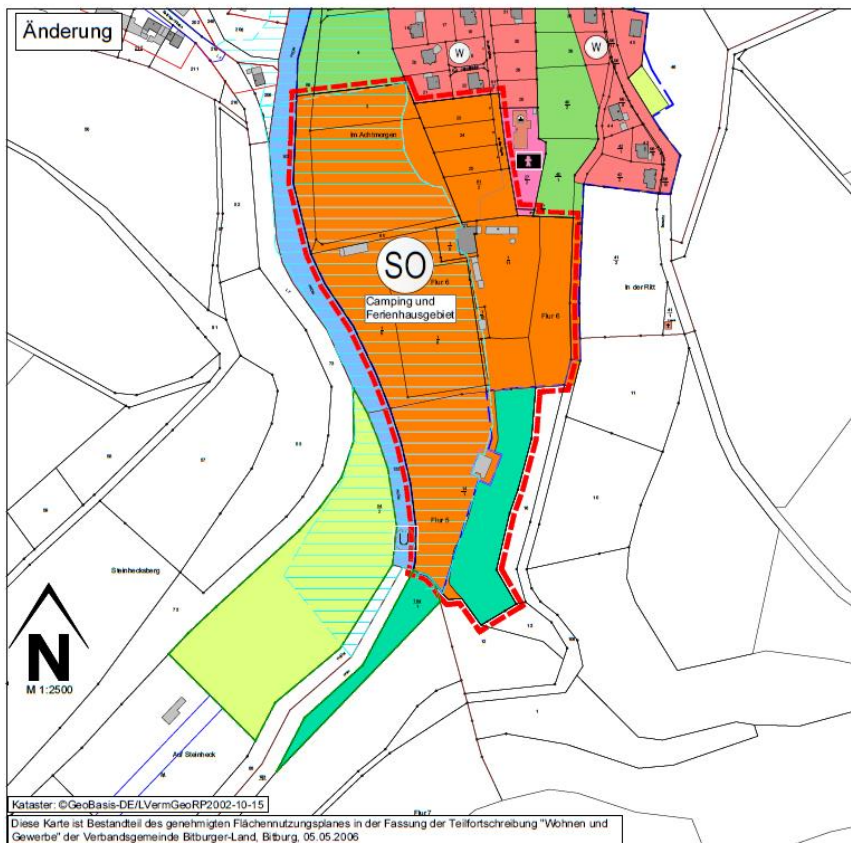


Abbildung 9: Gültiger FNP und 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Bitburg-Land „Campingplatz Oberweis“ (Quelle: VG Bitburger Land, 2006 / 2023 | ohne Maßstab)

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplan.

Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

### 5.1 Vorgaben Naturschutz und Landespflege

Folgende etwaige Schutzgebiete / -objekte sind örtlich nicht vom Vorhaben berührt (LANIS<sup>2</sup> / Wasserportal Umwelt<sup>3</sup>, Umweltatlas RLP<sup>4</sup>, LGB RLP<sup>5</sup>):

- FFH- / Vogelschutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete)
- Naturschutzgebiete
- Nationalpark
- Nationale Naturmonumente
- Biosphärenreservat
- Naturpark
- Geschützte Landschaftsbestandteile
- RAMSAR-Gebiete
- Geschützte Landschaften
- Naturdenkmäler
- Wasserschutzgebiete
- Heilquellenschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete

Aufgrund des westlich angrenzenden Fließgewässers „Prüm“, einem Gewässer II. Ordnung sind dagegen grundsätzliche Gewässerschutzvorgaben (z.B. nach § 21 Abs. 5 BNatSchG) sowie wasserrechtlich begründete Abstände zu Gewässern / Gewässerrandstreifen planungsrelevant. Der Gewässerschutz (§ 21 Abs. 5 BNatSchG) ist zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines durch RVO verbindlich festgesetzten gesetzlichen Überschwemmungsgebietes (§ 83 Abs. 1 u. 2 LWG) (Wasserportal Umwelt) sowie teilweise in einem hochwassergefährdeten Gebiet.

Landesweit ausgewiesene Biotop (LANIS, abgefragt 26.10.2022: Biotopkataster) werden ebenfalls nicht überplant.

Laut Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier<sup>6</sup> befindet sich innerhalb des Plangebietes ein archäologisches Denkmal in Form einer fossilen Flur ([www.kulturdb.de](http://www.kulturdb.de)).

<sup>2</sup> Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, <https://geodaten.naturschutz.rlp.de/>, Abfrage: 08/2023

<sup>3</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de>, Abfrage: 08/2023

<sup>4</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://www.umweltatlas.rlp.de>, Abfrage: 08/2023

<sup>5</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=21](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=21), Abfrage: 08/2023

<sup>6</sup> Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier: Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier, Kartendienst, [https://kulturdb.de/kdb\\_utm/index.php](https://kulturdb.de/kdb_utm/index.php), Abfrage: 08/2023

Schutzwälder und Naturwaldreservate sind örtlich ebenfalls nicht vorhanden (Umweltatlas RLP)<sup>7</sup>.

## 5.2 Natur- und Artenschutz

Am 28. August 2023 erfolgte eine örtliche Erfassung der – gegenüber der beschriebenen potenziellen Vegetation – tatsächlich vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen. Die Ergebnisse dieser großmaßstäblichen Bestandsaufnahme sind im Biotop- und Nutzungstypenplan dargestellt (siehe folgende Abbildung).



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Grünordnungsplan – Biotop- und Nutzungstypen  
(Quelle: ISU)

Die Campingplatzflächen umfassen demnach unter anderem auch (nicht separat auskartierte) nutzungstypische Erschließungen, Grünflächen, Freiflächen, etc. Diese Campingnutzungen reichen derzeit durchgängig bis an das westliche „Prümüfer“ heran (mit hieraus möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft).

<sup>7</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Umweltatlas <https://umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>, Abfrage: 08/2023

Den erfassten Einzellaubbäumen wurde auch die jeweilige Baumart zugeordnet, sofern es sich um heimische Gehölze handelt. Als besonders naturnah sind hierbei die zahlreichen Hainbuchenbaumpflanzungen (v.a. auf den Campingplatzflächen) einzustufen; westlich des Sportplatzes ist diesbezüglich eine geschlossene Hainbuchen-Baumreihe festzustellen.

Allerdings ist anzumerken, dass nahezu sämtliche Einzellaubbäume auf den Campingplatzflächen nicht fachgerecht geschnitten wurden, sodass altersgemäße Kronen oftmals aktuell nicht festzustellen sind. Daher sind die in der Planzeichnung der Biotop- und Nutzungstypen angeführten Altersangaben der Einzellaubbäume auch nur vorbehaltlich und sehr überschlägig geschätzt, ggf. unterschätzt.

Die südöstlichen Laubmischwaldbestände sind durch eine sehr unterschiedliche und vielfältige Altersstruktur / Schichtung gekennzeichnet, teils sind auch Laubholzwiederaufforstungsflächen vorhanden. Der (naturferne) Nadelholzanteil ist insgesamt nur untergeordnet, sodass eine hohe Naturnähe dieser Waldflächen besteht, insbesondere im Umfeld des südlichen bewaldeten Kerbtals („Bauerbach“).

Die natürliche Sukzession (Verbuschung) der östlichen schon länger brachliegenden Grünlandflächen ist stark fortgeschritten, sodass eine Wiederaufnahme der einstigen Offenlandnutzung auch naturschutzfachlich nicht mehr zielführend ist. Die östlichen Hänge sind schließlich inzwischen schon bereits komplett mit heimischen Gehölzen bestanden.

Zusammenfassend hängt die örtliche Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz vor allem von den vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen ab. Hinsichtlich der Bedeutung der örtlichen Vegetation für den Arten- und Biotopschutz ist hierbei v. a. entscheidend, welchen tatsächlichen Natürlichkeitsgrad (Einstufung der menschlichen Beeinflussung) die einzelnen Biotop- und Nutzungstypen aufweisen (eine hohe Vegetationsnaturnähe bedingt in der Regel einen ebenso hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz). Tierökologische Zusammenhänge sind dagegen meist komplexer, sodass diesbezüglich menschlich stärker beeinflusste oder durch den Menschen erst entstandene Biotop- und Nutzungstypen auch eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben können.

#### Sehr hohe Wertigkeit (Schutzstatus):

- naturnaher Bachlauf (Bauerbach)
- Streuobst

#### Hohe Wertigkeit:

- Laubmischwald mittlerer Standort
- geschlossene heimische Gehölzbestände
- Grünlandbrachen

#### Mittlere bis hohe Wertigkeit (alters- / artenabhängig):

- Einzellaubbäume

#### Geringe Wertigkeit:

- Campingplatzflächen
- Spiel-/Sport- /Erholungsanlagen
- Freibad
- Grünanlagen/-flächen

#### Sehr geringe Wertigkeit / Wertlos:

- versiegelte Flächen
- Gebäude



### 5.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Gemäß rechtswirksamem Bebauungsplan konnten bislang bis ca. 1,43 ha durch Verkehrsflächen, Sondergebiete und Freibadflächen versiegelt werden.

Auf der Grundlage der beabsichtigten Bebauungsplanänderung ist nun nur noch eine maximale Versiegelung von bis ca. 0,82 ha möglich (Verkehrsflächen, Sondergebiete). Somit ist eine erhebliche Reduzierung zulässiger Versiegelung (von ca. 0,6ha) zu konstatieren, insbesondere im Überschwemmungsgebiet.

Die ursprüngliche Streuobstmaßnahmenfläche wird inzwischen gesichert durch Streuobst-Biotopschutzflächen (ca. 570 m<sup>2</sup>).

Einstigen Grünflächen mit verschiedenen grünordnerischen Festsetzungen sowie Wald- / Gehölzflächen zum Erhalt im Gesamtflächenumfang von ca. 1,1 ha stehen nun Flächen zum Erhalt von ca. 0,6 ha gegenüber. Aus der aktuellen Bestandserhebung der Biotop- und Nutzungstypen sollten ca. 1.060 m<sup>2</sup> Grünlandbrachen, ca. 4.800 m<sup>2</sup> geschlossene heimische Gehölzbestände sowie ca. 100 m<sup>2</sup> Streuobstbrache erhalten werden. Hiervon sind im Bebauungsplan ca. 5.960 m<sup>2</sup> verbindlich zum Erhalt festgesetzt – somit ist ein vollständiger Erhalt dieser Biotop- und Nutzungstypen dauerhaft gesichert. Darüber hinaus wird ein vorhandener Spielplatz als Gesamtfläche von ca. 0,1 ha verbindlich als Grünfläche gesichert. Die Waldflächen am Osthang (ca. 0,83 ha) waren in der ursprünglichen Bebauungsplanung noch nicht mit einbezogen, dort sind jedoch auch keine Eingriffe zu erwarten.

Gegenüber der rechtswirksamen Planung ist ein Defizit von überschlägig ca. 0,4 ha gleichartiger grünordnerischer Flächen zu erwarten.

Andererseits wird eine erhebliche Reduzierung der zulässigen Versiegelung von ca. 0,6 ha prognostiziert. In der Gesamtbilanz sind daher voraussichtlich keine bis lediglich geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Durch die Ausweisung von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereichen entfallen zukünftig Stellplätze. Um hier nicht weiteren wirtschaftlichen Schaden zu verursachen und die Wirtschaftlichkeit des Campingplatzbetriebs zu sichern, erscheint das potenzielle Defizit – auch aus fachlicher Sicht – vertretbar.

Das potenzielle Defizit extern zu kompensieren erscheint vorliegend als unangemessen hohe Anforderung, zudem auch das neue Plangebiet Hecken, Begleitgrün usw. bereits aufweist und weiterhin aufweisen wird. Eine Festsetzung hierzu erfolgt jedoch nicht, um den Betreiber die nötige Gestaltungsflexibilität einzuräumen.

### 5.4 Hochwassergefährdete Gebiete

In den letzten Jahren kam es immer wieder zu Wetterereignissen, die zum Teil verheerende Überschwemmungen auslösten. Auch Ortsgemeinden des Eifelkreises Bitburg-Prüm sind hiervon betroffen. Aus diesem Grund ist es ratsam, bei künftigen Bauleitplanverfahren das Thema Hochwasser und Überschwemmungsgebiete mit in die Planung einzubeziehen.

Auch das Plangebiet wurde in der Vergangenheit durch Überschwemmungen beeinträchtigt. Nicht zuletzt hat die Flutkatastrophe von Juni 2021 massive Schäden verursacht. Ursache hierfür ist maßgeblich die „Prüm“, ein Gewässer II. Ordnung, die das Plangebiet westlich tangiert.

Seit einiger Zeit stellt Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) neue Sturzflutkarten zur Verfügung. Die Sturzflutgefahrenkarten lösen die bis dato vorhandenen Hinweis-karten ab, die keine Gefährdung innerhalb von Siedlungsgebieten dargestellt haben.

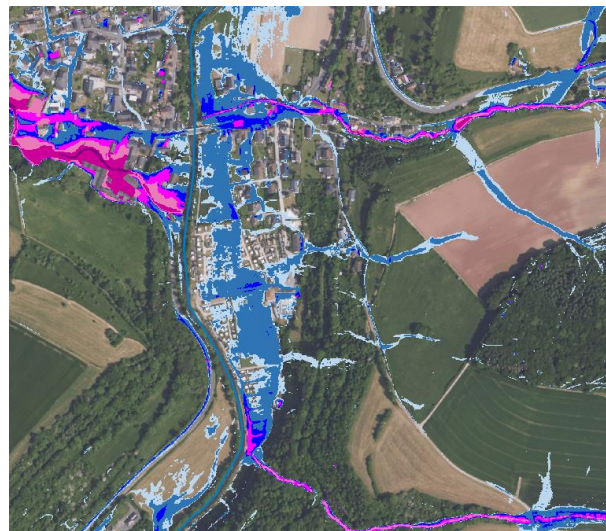
Die überarbeiteten Karten zeigen die Wassertiefe, die Fließgeschwindigkeit und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Hierfür werden verschiedene Szenarien betrachtet. In Rheinland-Pfalz wurde ein einheitlicher StarkRegenIndex (SRI) entwickelt, der die unterschiedlichen regionalen und Niederschlagsintensitäten berücksichtigt.

**Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet**



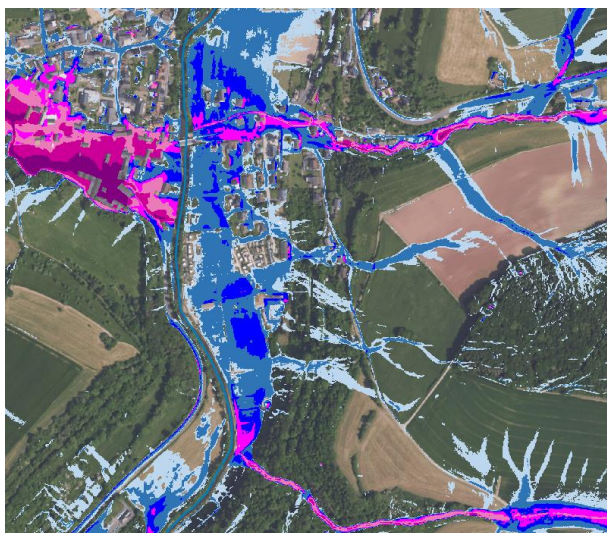
**Wassertiefe bei „Außergewöhnlichem Starkregen“ (SRI 7, 1 Std.)**

*Ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde.*



**Wassertiefe bei „Extremem Starkregen“ (SRI 10, 1 Std.)**

*Ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde.*



**Wassertiefe bei „Extremem Starkregen“ (SRI 10, 4 Std.)**

*Ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden.*

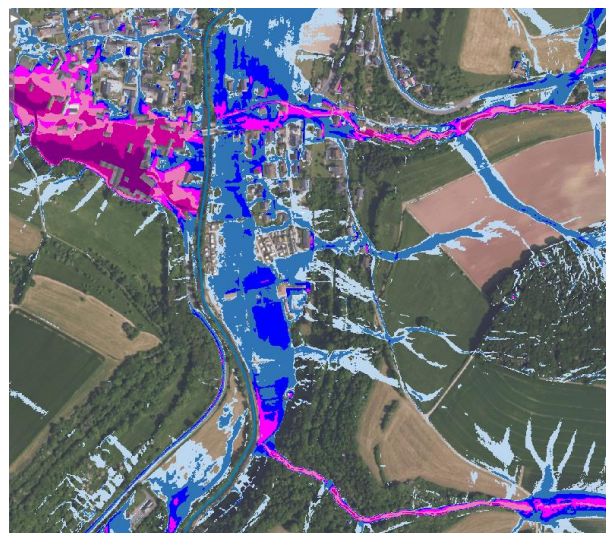


Abbildung 11: Ausschnitte der Sturzflutenkarten für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) | Zugriff: 01/2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Ein Großteil des Plangebiets liegt im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet; hierbei handelt es sich überwiegend um den Bereich SO 1 „Campingplatzgebiet“. Bauliche Anlagen für Betriebsgebäude, wie z.B. Sanitäranlagen, sind hier ohnehin lediglich im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung von festen Bauten unzulässig bzw. bedarf einer Ausnahmegenehmigung.

Die Sturzflutenkarten zeigen ebenfalls die Gefährdung des Gebiets. Jedoch ist auch hierbei vor allem der Bereich SO 1 „Campingplatzgebiet“ betroffen, in denen es keine festen baulichen Anlagen gibt.

## 5.5 Zusammenfassung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Zusammengefasst lassen sich folgende Aussagen bezüglich möglicher Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes treffen:

- Es werden keine schutzwürdigen Gebiete tangiert.
- Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung hat gezeigt, dass kein, bzw. nur ein geringer Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist. Ein externer Ausgleich des potenziellen Defizits ist vorliegend aufgrund der Geringfügigkeit entbehrlich.
- Das Plangebiet liegt größtenteils im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich. Bauliche Anlagen sind hier unzulässig.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung eines bereits anthropogen geprägten Gebiets. Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil: durch die Bebauungsplanänderung und die damit einhergehende überarbeitete Nutzungskonzeption wird das Gebiet künftig städtebaulich und naturfachlich neu geordnet. Auf die menschliche Gesundheit und die Belange der Umwelt sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

*Ein detaillierter Umweltbericht mit Biotop- und Nutzungstypenplan sowie Maßnahmenpläne für die externe Kompensation wie auch ein detailliertes Entwässerungskonzept werden dem Bebauungsplan beigelegt.*

## 6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Campingplatz Prümatal Camping Oberweis wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, im Sinne des § 10 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und dient als Ferienhaus- und Campingplatzgebiet.

In Ferienhausgebieten gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

In Campingplatzgebieten gem. § 10 Abs. 5 BauNVO sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO werden als Art der baulichen Nutzung drei „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ (SO 1, SO 2, SO 3) unterschieden. Mit dieser Differenzierung wird überwiegend die tatsächliche Nutzung im Bestand aufgegriffen und bauplanungsrechtlich gesichert. Diese umfassen die Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“, „Alternatives Ferienhausgebiet“, „Ferienhausgebiet, Schwimmbadanlage“.

Das Sondergebiet **SO 1 „Campingplatzgebiet“** umfasst den Hauptteil der Anlage und dient überwiegend der Unterbringung von Camping- und Zeltplätzen. Dies entspricht weitgehend der bisherigen Nutzung der Fläche. Hier sollen neben Standplätzen für Zelte auch Wohnmobile oder Wohnanhänger, einschließlich der zugehörigen Kraftfahrzeuge, zulässig sein.

Im Zentrum des Campingplatzes befindet sich derzeit ein Sportplatz. Anlagen für Sport, Spiel und Freizeit sollen auch weiterhin im Bereich des SO 1 zulässig sein, sodass die Nutzungsmöglichkeit der Sportanlage bei entsprechendem Bedarf weiterhin gegeben ist oder bei geringerem Bedarf ohne erneute Planänderung verkleinert werden kann.

Im Hinblick auf die erforderliche Größe der Aufstell- und Standplätze sowie der Ausstattung des Platzes sind die Regelungen der Campingplatzverordnung zu beachten.

Das Sondergebiet **SO 2 „Alternatives Ferienhausgebiet“** dient der Errichtung von Ferienhäusern und alternativen Übernachtungsgelegenheiten für Feriengäste. Durch ergänzende Angebote soll die Attraktivität des Campingplatzes angehoben werden.

Zulässig sind Baumhäuser sowie alternative Übernachtungsangebote, z.B. Baumzelte, feststehende Zelte, Tipis bis zu einer maximalen Grundfläche von 75,00 m<sup>2</sup>. Voraussetzung ist, dass diese einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen. Eine Nutzung ist dabei auf einen Zeitraum von maximal 12 Wochen je Kalenderjahr beschränkt. Überdies ist eine durchgängige Nutzung in der Hauptsaison von Juni bis September auf maximal 3 Wochen zu begrenzen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Betriebswohnungen für Mitarbeiter\*innen und Betriebsangehörige. Diese Regelung wird getroffen, um den Betreibern die Möglichkeit zu geben, Saisonkräfte einzustellen und diesen eine Unterkunft zur Verfügung zu stellen.

Neben diesen alternativen Übernachtungsgelegenheiten sollen auch Standplätze für Zelte und Wohnmobile oder Wohnanhänger, einschließlich des zugehörigen Kraftfahrzeugs sowie Mobilheime und Ferienhäuser zulässig sein. Gleiches gilt für Betriebswohnungen für Mitarbeiter\*innen und Betriebsangehörige.

Überdies sind die dem Nutzungszweck des Campingplatzes dienenden Nebenanlagen (z.B. Rezeption) zulässig.

Das SO 2 liegt außerhalb des gesetzlichen festgesetzten Überschwemmungsgebietes, sodass hier bauliche Anlagen zu Unterkunftszwecken hochwasser- und gefahrenfrei errichtet werden können.

Der Bereich des **SO 3 „Ferienhausgebiet, Schwimmbadanlage“** dient der Errichtung von Ferienhäusern sowie der Unterbringung des dem Campingplatz zugehörigen Schwimmbades.

Zulässig sind Standplätze für Zelte, Wohnmobile oder Wohnanhänger, einschließlich der zugehörigen Kraftfahrzeuge sowie Mobilheime und Ferienhäuser. Die zulässige maximale Grundfläche für Mobilheime und Ferienhäuser beträgt 75,00 m<sup>2</sup>. Sie müssen einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen, wobei eine Nutzung auf einen Zeitraum von höchstens 12 Wochen pro Jahr beschränkt ist und eine durchgängige Nutzung im Zeitraum von Juni bis September für mehr als zwei Wochen ohne Unterbrechung unzulässig ist.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Betriebswohnungen für Mitarbeiter\*innen und Betriebsangehörige (s.o.).

Im Hinblick auf die erforderliche Größe der Aufstell- und Standplätze sowie der Ausstattung des Platzes wird auf die Regelungen der Campingplatzverordnung verwiesen.

Ebenfalls befindet sich im Bereich des Campingplatzes Oberweis ein Schwimmbad, das neben den Gästen des Platzes auch den Bewohnern der Ortsgemeinde und weiteren Besuchern zur Verfügung steht. Betreiber ist der Campingplatz Oberweis. Zur Sicherung der Schwimmbadanlage wird die Nutzung im Bereich des SO 3 festgesetzt. Zulässig sind hier neben den Schwimmbecken selbst die diesem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen (z.B. Rezeption, Gastronomie, Sanitäranlagen, Umkleibereiche, Spielplätze).

Weiterhin sind im Sinne eines geordneten Platzbetriebes auch Anlagen der Verwaltung sowie Wohnungen für Mitarbeiter\*innen und Betriebsangehörige, zzgl. Räume für das betriebserforderliche Personal zulässig. Ebenfalls allgemein zulässig sind der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie kleine Läden, etwa in Form eines Kiosks.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO geregelt.

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Teilbereich unterschiedlich festgesetzt.

Für den Teilbereich **SO 1** ist die Festsetzung einer GRZ aufgrund der Nutzungsbestimmung entbehrlich.

Auch im Teilbereich **SO 2** wird auf die Festsetzung einer GRZ verzichtet. Hier richtet sich die maximal überbaubare Fläche nach der maximalen Grundfläche von 75,00 m<sup>2</sup> für Mobilheime, Ferienhäuser und sonstige Gebäude.

Im Teilbereich **SO 3** wird die GRZ gemäß § 17 BauNVO für Hauptgebäude auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche baulicher Nebenanlagen (z.B. Schwimmbad, Sanitäranlagen, Wege usw.) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Mit der differenzierten Festsetzung wird eine ökonomische und sinnvolle Ausnutzung des Plangebiets ermöglicht, zugleich aber auch dem Anspruch an eine maßvolle und zurückhaltende Bebauung und angemessene Einbindung in die Landschaft Rechnung getragen.

#### Zahl der Vollgeschosse

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Anlagen handelt es sich überwiegend um Bestandsbebauung in Form von Sanitäranlagen (SO 1) sowie dem Rezeptions- und Gastronomiegebäude und dem Schwimmbad mit den baulichen Anlagen für dessen Betrieb (SO 3). Die Festsetzung der Geschossigkeit erfolgt weitgehend in Orientierung an der Bestandssituation oder Festsetzungen aus

vorangegangenen Bebauungsplanänderungen. Für das im südlichen Bereich des **SO 1** gelegene Sanitärgebäude wurde im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die hier getroffene Festsetzung wird übernommen und auch für das zentral gelegene Sanitärgebäude als vertretbar erachtet. Auf diese Weise ist eine maßvolle Aufstockung möglich, sodass auch nach einer Erweiterung des Camping- und Ferienhausangebotes ausreichend sanitäre Anlagen zur Verfügung stehen, ohne zusätzliche Fläche in Anspruch nehmen zu müssen.

Im Teilbereich **SO 2** ist die Festsetzung der Geschossigkeit aufgrund der Nutzungsart entbehrlich.

Im Bereich des **SO 3** befindet sich das Rezeptionsgebäude und das Schwimmbad mit den zugehörigen Anlagen. Gemäß Ursprungsplan wurde eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Diese Ausnutzung erscheint auch weiterhin zweckmäßig, sodass für den Bereich in Orientierung am Bestand ein Vollgeschoss als zulässig festgesetzt wird.

### 6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bebauung der Grundstücke mit Funktionsgebäuden für den Campingplatz (i.d.S. Gebäude für Sanitäreinrichtungen, Gastronomie, Verwaltung, Wohnungen für Betriebsinhaber, Schwimmbad und zugehörige Nebenanlagen) ist nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig. Damit soll eine geordnete Entwicklung des der Erholung dienenden Sondergebietes sichergestellt werden, bei dem der Fokus auf dem Freizeit- und Naturcharakter der Anlage liegt.

Gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen oder sonstigen Anlagen über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

### 6.1.4 Verkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß den Einträgen in der Planzeichnung werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine bestandssichernde Planung der bestehenden Erschließung des Plangebietes.

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hat den Nutzungszweck einer privaten Parkfläche für die Errichtung von Stellplätzen für das Sondergebiet Freizeitzentrum Prümatal und der Versorgung der festgesetzten Nutzungen mit einem ausreichenden Stellplatzangebot. Zugleich können die sich hier befindlichen Parkplätze durch den benachbarten Kindergarten für Hol- und Bringdienste genutzt werden.

Zulässig ist auch die Errichtung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge (Pkw, Fahrrad) sowie hierzu erforderliche Anlagen zur Stromversorgung.

Alle Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches können zum Zwecke der Ver- und Entsorgung, der Unterhaltung und Instandhaltung sowie für Bau- und Wartungsarbeiten befahren werden, soweit deren Ausbau dies erlaubt.

Diesbezügliche Änderungserfordernisse im Hinblick auf die Verkehrsführung werden nicht gesehen.

### 6.1.5 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Plangebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hierzu zählen z.B. Anlagen wie Geräteschuppen zur Unterbringung von Gerätschaften zu Pflege- und Unterhaltungszwecken des Geländes, Unterstände und Schutzhütten, einschließlich Grillhütten, Treppen, Stege u.Ä., Anlagen für Spiel und Freizeit, Flächen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Ladesäulen für Elektrofahrzeuge.

Hiermit soll sichergestellt werden, dass untergeordnete Nebenanlagen, die auf Grund ihrer Eigenart / Nutzung einen bestimmten Standort benötigen, errichtet werden können.

Per Definition in den textlichen Festsetzungen wird klargestellt das Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, nur nach Maßgabe der Größenbeschränkung analog zu § 62 Abs. 1 Nr. 1a Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz von maximal 50 m<sup>3</sup> umbauten Raums zulässig sind und nur ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten errichtet werden können.

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig. Hiermit soll gewährleistet werden, dass solche Nebenanlagen an z.B. sich ändernden Stand der Technik angepasst und entsprechend im gesamten Geltungsbereich errichtet werden können.

#### **6.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird.

Entsprechend sind Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen sowie deren Unterbau usw. in wasserdurchlässiger Bauweise, mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 herzustellen, sofern dies mit den wasserrechtlichen Belangen vereinbar ist.

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b, 20 und 25 BauGB festgesetzten Flächen sind Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen. Damit werden die vorhandenen Grünstrukturen geschützt und dauerhaft erhalten.

Gesetzlich geschützte Biotoptypen nach § 30 BNatSchG (naturnaher Bachlauf (Bauerbach), Streuobst) sind dauerhaft zu erhalten und von jeglichen baulichen Eingriffen freizuhalten.

Heimische, geschlossene Gehölzstrukturen, verbuschte Flächen sowie Waldflächen sind ebenfalls zu erhalten und zu schützen.

#### **6.1.7 Grünordnerische Maßnahmen**

Die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen sind so getroffen, dass der bauliche Eingriff in Natur und Landschaft möglichst geringgehalten wird, bzw. mit den definierten Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

## 7 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise und sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien aufgenommen, die sich auf geltende technische Regelwerke und allgemeine Hinweise von Fachbehörden beziehen, für die jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können, weil es an einer Rechtsgrundlage hierfür fehlt. Sie geben den potenziellen Bauherren und Architekten Hilfestellung bei der Vorbereitung der Planung.

## 8 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden öffentlichen und privaten Belange, die bei der Planaufstellung relevant und bislang bekannt waren, wurden gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen.

## 9 Gender Mainstreaming

Im Katalog der Belange, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, sieht das Baugesetzbuch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 vor, dass die „sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer [...]“ als zu berücksichtigender Belang aufgenommen werden. Dadurch wird auch dem Anliegen des Gender Mainstreaming Nachdruck verliehen, durch die Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen und Männer auch bei der Bauleitplanung auf das Ziel der tatsächlichen Gleichstellung von Frauen und Männern hinzuwirken. Grundsätzlich werden im Rahmen der Aufstellung von städtebaulichen Planungen aller Art, die unterschiedlichen Belange aller Menschen von jeher berücksichtigt.

Der Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen lösen keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen oder Maßnahmen aus. Die verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange aller Geschlechter bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit aller Geschlechter ist gegeben. Der Campingplatz Prümatal in Oberweis richtet sich an alle an Campingurlaub interessierten Bevölkerungsteile.

## 10 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Sicherung des „Sondergebiets, das der Erholung dient“. Mit den weiteren Detailplanungen und der Baureifmachung soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans begonnen werden. Eine zügige Umsetzung ist zu erwarten.



## 11 Flächenbilanz / Kostenschätzung

### 11.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Geltungsbereich</b>		<b>64.294</b>	<b>100</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Sonstige Sondergebiet	47.771	74,30
	→SO 1	37.502	58,33
	→SO 2	4.367	6,79
	→SO 3	5.902	9,18
<b>Verkehrsfläche</b>	Verkehrsflächen gesamt, davon	1.226	1,90
	→Straßenverkehrsfläche	445	0,70
	→Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	781	1,20
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	Ver- und Entsorgung	78	0,13
<b>Grünfläche</b>	Grünflächen gesamt, davon	6.899	10,73
	→Öffentliche Grünfläche	635	0,99
	→Private Grünfläche	6.264	9,74
<b>Flächen für Landwirtschaft und Wald</b>	Wald	8.320	12,94

### 11.2 Kostenschätzung

Dem Vorhabenträger entstehen Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans Teilgebiet „Zwischen Schwimmbad und B 50“, 4. Änderung in der Ortsgemeinde Oberweis.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan  
**Teilgebiet „Zwischen Schwimmbad und B 50“, 4. Änderung**  
der Ortsgemeinde Oberweis beigefügt.

Oberweis, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

---

André Szybalsky  
(Ortsbürgermeister)

---