



Ortsgemeinde Oberweis

Bebauungsplan Teilgebiet „Zwischen Schwimmbad und B50“ 4. Änderung

Begründung
Stand: 09.12.2022

Vorentwurf

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
Internet www.i-s-u.de



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Planungsanlass | 3 |
| 2 | Verfahren | 5 |
| 3 | Das Plangebiet / Planungskonzeption | 6 |
| 3.1 | Lage und Geltungsbereich des Plangebietes | 6 |
| 3.2 | Nutzungskonzeption..... | 7 |
| 3.3 | Planungsalternativen..... | 9 |
| 3.4 | Ver- und Entsorgung | 9 |
| 4 | Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen | 10 |
| 4.1 | Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) | 10 |
| 4.2 | Regionaler Raumordnungsplan (RROP) | 11 |
| 4.3 | Flächennutzungsplan | 12 |
| 5 | Berücksichtigung der Umweltbelange | 13 |
| 6 | Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte | 14 |
| 6.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO..... | 14 |
| 6.2 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 17 |
| 7 | Hinweise und Empfehlungen | 18 |
| 8 | Abwägung / Auswirkungen der Planung | 18 |
| 9 | Gender Mainstreaming | 18 |
| 10 | Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes | 18 |
| 11 | Flächenbilanz / Kostenschätzung | 19 |
| 11.1 | Flächenbilanz | 19 |
| 11.2 | Kostenschätzung | 19 |

1 Planungsanlass

Bereits im Jahr 1973 wurde in bauplanungsrechtlichem Rahmen die fremdenverkehrliche Nutzung der betreffenden Fläche gesichert (SO „Jugendfreizeithaus/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 rd. 6,5 ha (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes mit Abgrenzung der Anlage des Geltungsbereichs
 (Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2021,
 Zugriff: 09/2022, 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 ____ bis ____ 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 ____ mit Frist vom ____ bis ____ 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 rd. 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.

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

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

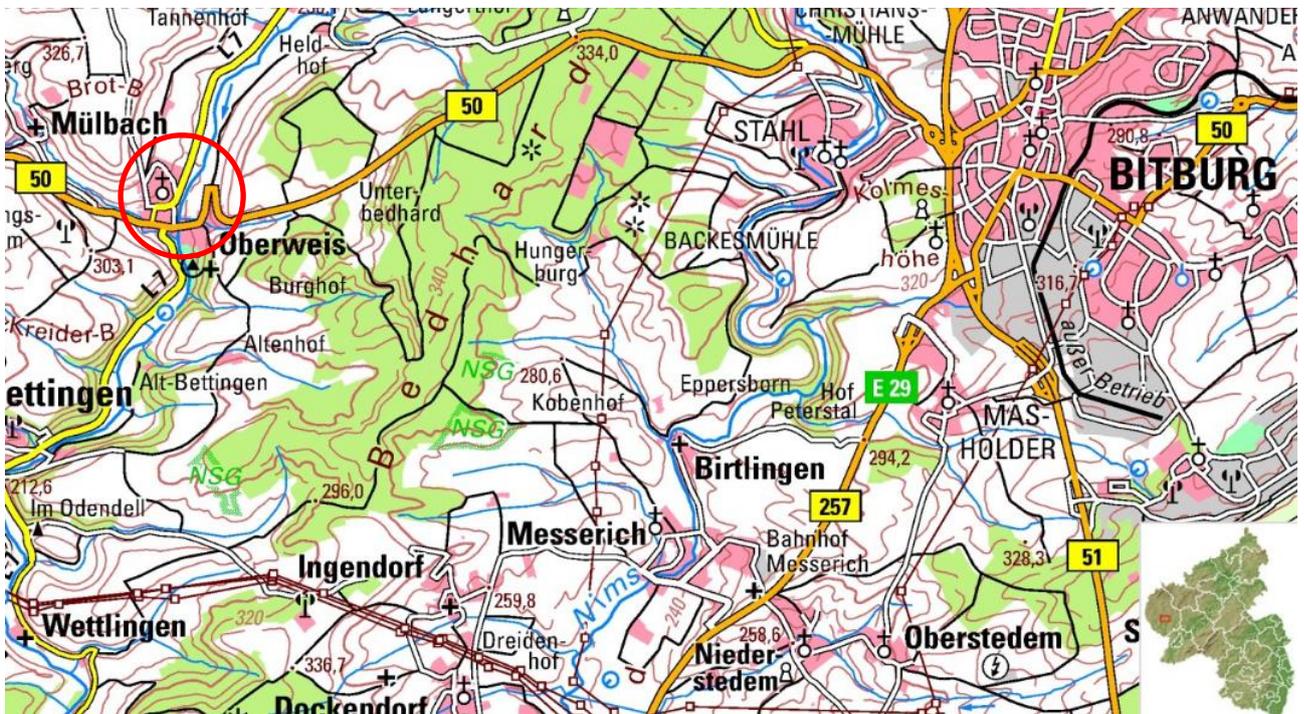


Abbildung 2: Lage der Gemeinde Oberweis im Gesamtgefüge – ohne Maßstab
(Quelle: Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2021,
Zugriff: 09/2022, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 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.)

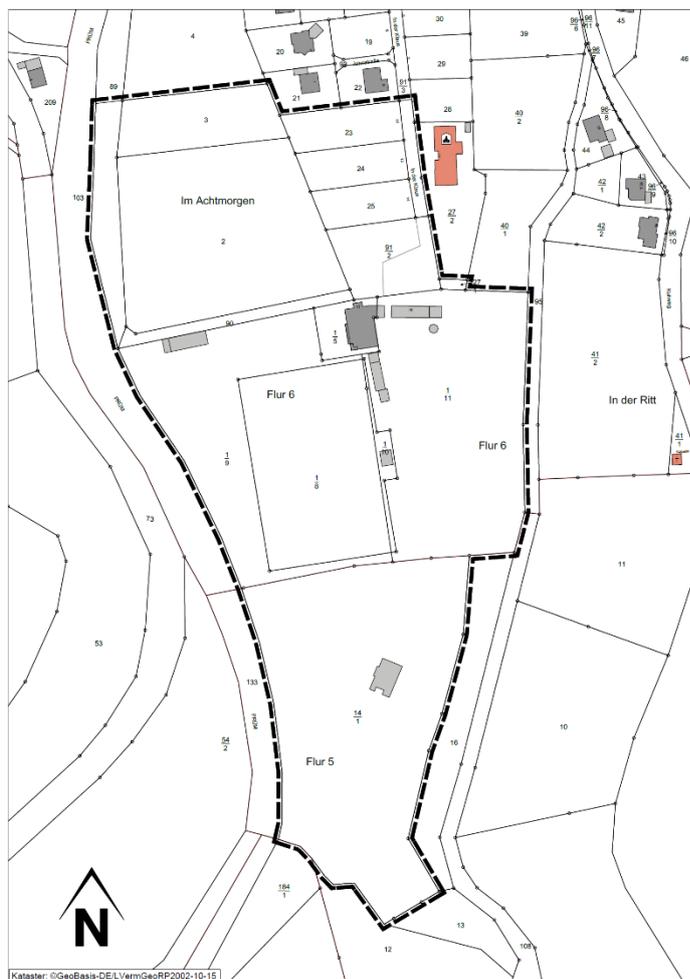


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Kataster der OG Oberweis mit Kennzeichnung des Änderungsgebiets

(Quelle: LANIS, ALKIS; 09/2022, ohne Maßstab)

Durch die Hochwasserkatastrophe am 15.07.2021 wurde der bisherige Campingplatz stark beschädigt, in Teilen sogar komplett zerstört. Als Voraussetzung für einen Wiederaufbau mit geändertem Nutzungskonzept ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

3.2 Nutzungskonzeption

Das bisher in Form eines Campingplatzes genutzte Gebiet soll auch weiterhin einer Nutzung als Campingplatz zur Verfügung stehen. Hierzu wollen die Betreiber das bisherige Konzept im Zuge des Wiederaufbaus überarbeiten. Demnach soll es künftig keinen Bereich für Dauercamper mehr geben und der bisher zentral gelegene Sportplatz soll nach Möglichkeit verkleinert oder an einen anderen Standort außerhalb des Plangebietes verlagert werden, sodass die Fläche künftig anderen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung steht. Auch das Erschließungssystem soll für die gesamte Anlage überarbeitet werden.



Abbildung 4: Ausschnitt 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: 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 die 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)¹ 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.

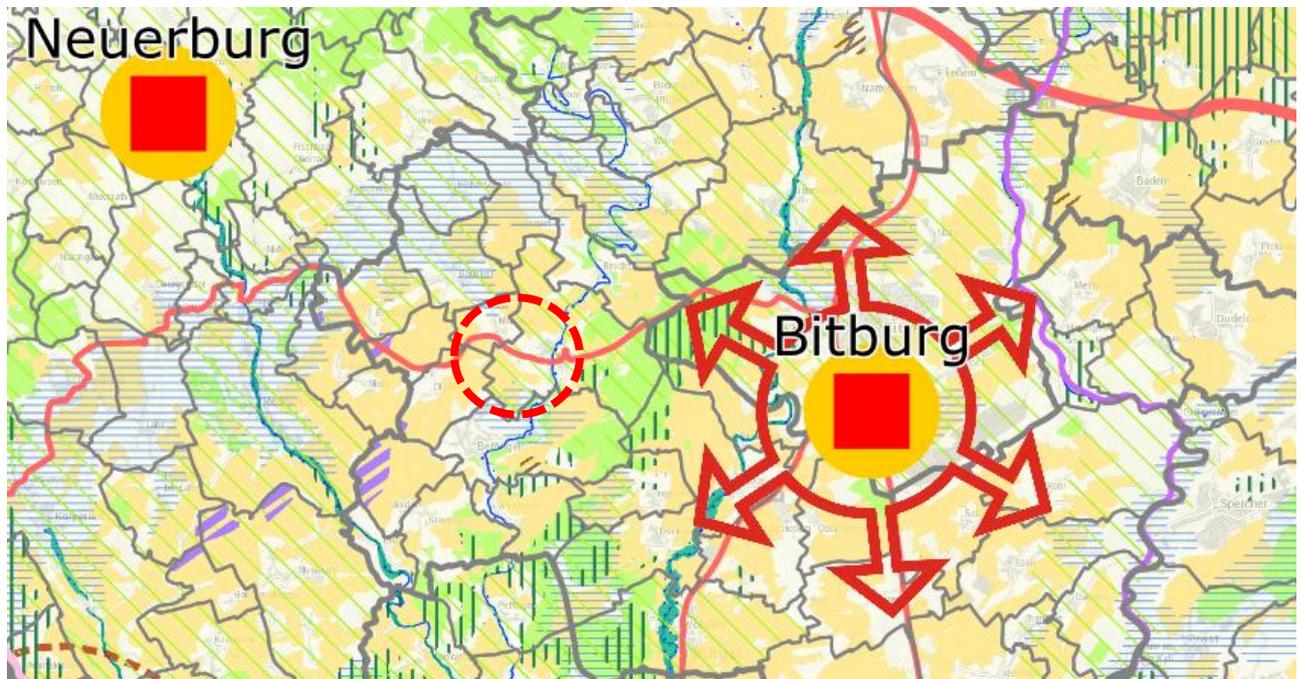


Abbildung 6: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)
(Quelle: LEP IV, 2008, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

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.

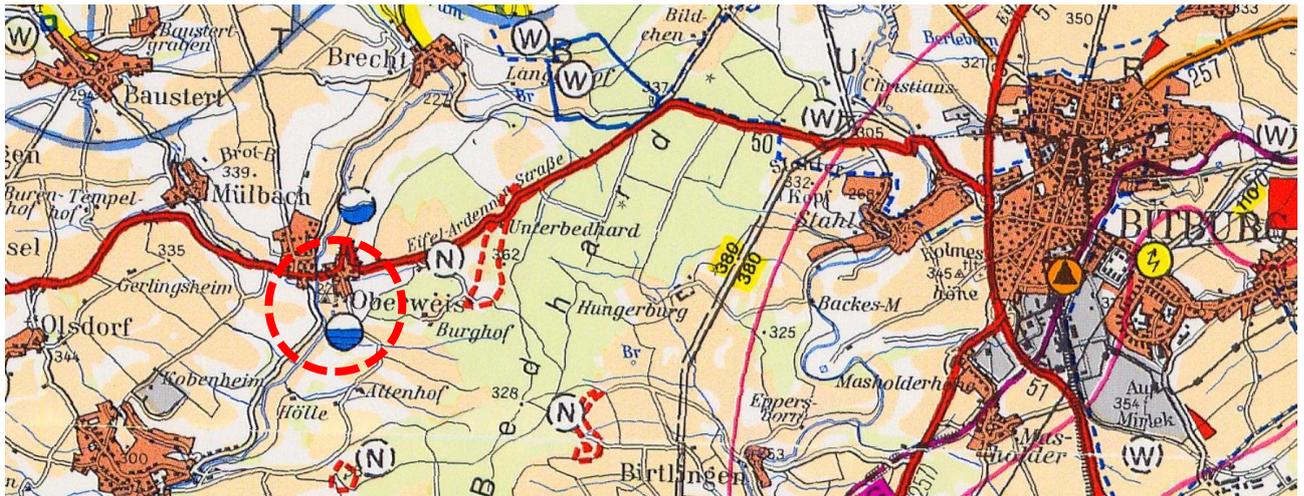


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem derzeit geltenden Regionalen Raumordnungsplan Region Trier (Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier, 1985, Teilfortschreibung 1995, ohne Maßstab)

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

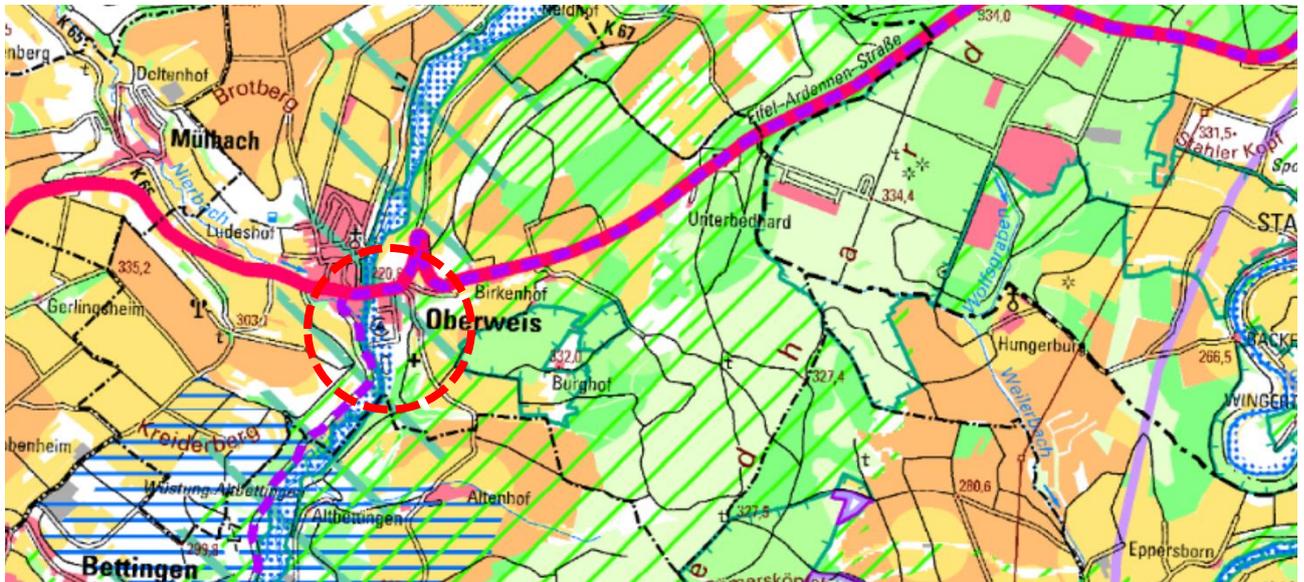


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplan Region Trier (2014) (Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier, 2014, ohne Maßstab)

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

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land weist für den größten Teil des Campingplatzes derzeit ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Camping“ aus. Zum Teil sind hiervon auch Flächen erfasst, die künftig nicht mehr als solches genutzt werden können. 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 festgesetzt werden sollen. Zudem soll ein Teil der Grünfläche südlich des Schwimmbades künftig als Sondergebiet Camping festgesetzt werden.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird damit nicht entsprochen. Der FNP soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Ein Ausschnitt aus dem gültigen FNP ist nachfolgend abgedruckt (vgl. Abbildung 9).

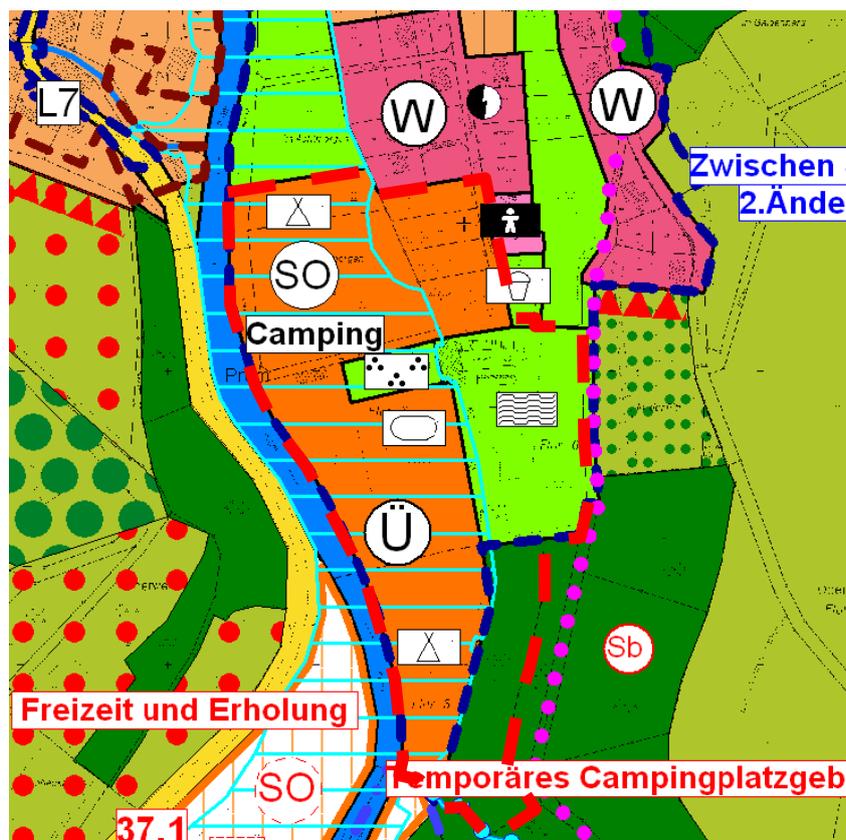


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der VG Bitburger Land mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs

(Quelle: VG Bitburger Land, 2006, 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.

Folgende etwaige Schutzgebiete / -objekte sind örtlich nicht vom Vorhaben berührt (LANIS² / Wasserportal Umwelt³, Umweltatlas RLP⁴, LGB RLP⁵):

- 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“ 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 Biotope (LANIS, abgefragt 26.10.2022: Biotopkataster) werden ebenfalls nicht überplant.

Laut Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier⁶ befindet sich innerhalb des Plangebietes ein archäologisches Denkmal in Form einer fossilen Flur (www.kulturd.de).

Schutzwälder und Naturwaldreservate sind örtlich ebenfalls nicht vorhanden (Umweltatlas RLP)⁷.

² Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, <https://geodaten.naturschutz.rlp.de/>, Abfrage am 26.10.2022.

³ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/>, Abfrage am 26.10.2022.

⁴ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://www.umweltatlas.rlp.de/>, Abfrage am 26.10.2022.

⁵ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=21, Abfrage am 26.10.2022.

⁶ Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier: Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier, Kartendienst, https://kulturd.de/kdb_utm/index.php, Abfrage am 26.09.2022.

⁷ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Umweltatlas <https://umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>, Abfrage am 26.10.2022.

Da Böden mit Archivfunktion nicht wieder herstellbar sind (ALEX-INFORMATIONSBLETT 28, LUWG 2009), sollten diese nicht überplant werden. Schutzbedürftige Böden als ‚Archiv der Kultur- und Naturgeschichte‘ sind für das Plangebiet jedoch nicht ausgewiesen (LGB RLP)⁸.

Für das Plangebiet sind schließlich keine bestehenden Flächen mit nachhaltigen Naturschutzmaßnahmen (LANIS, abgefragt am 26.10.2022), z.B. eines Ökokontos, ausgewiesen.

Der konkrete Kompensationsbedarf ist im Zuge der weiteren Bauleitplanung zu ermitteln und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit der Ortsgemeinde und ggf. der unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

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 gem. § 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“ (SO1 bis SO3) unterschieden. Mit dieser Differenzierung wird überwiegend die tatsächliche Nutzung im Bestand aufgegriffen und bauplanungsrechtlich gesichert. Diese umfassen die Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“, „Alternatives Ferienhausgebiet“, „Ferienhausgebiet mit 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. Langfristig soll eine (Teil-) Nutzung dieser Fläche durch Camping möglich sein, was auch in vorangegangenen Planungen bereits derart festgesetzt war. Anlagen für Sport, Spiel und Freizeit sollen aber weiterhin im Bereich des SO 1 zulässig sein, sodass die Nutzungsmöglichkeit der Sportanlage bei entsprechendem Bedarf weiterhin gegeben ist.

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.

⁸ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=21, Abfrage am 26.10.2022.

Zulässig sind Baumhäuser sowie alternative Übernachtungsangebote, z.B. Baumzelte, feststehende Zelte, Tipis bis zu einer maximalen Grundfläche von 75 m². 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 2 Wochen zu begrenzen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Betriebswohnungen für Mitarbeiter 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 und Betriebsangehörige.

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 mit Schwimmbadanlage“** dient der Errichtung von Ferienhäusern sowie der Unterbringung des dem Campingplatz zugehörigen Schwimmbades.

Zulässig sind Standplätze für Zelte, Wohnmobile oder Wohnanhänger, einschließlich des zugehörigen Kraftfahrzeugs, Mobilheime und Ferienhäuser. Die zulässige maximale Grundfläche für Mobilheime und Ferienhäuser beträgt 75 m². 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 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 Mitarbeiter 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 wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Damit wird eine ökonomische und sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstückes 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 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 Sanitäranlagen, 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 m³ 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 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.

Im Zuge der weiteren Planung wird konkretisiert, welche Erhaltungsverpflichtungen sich im Einzelnen ergeben. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich darum gebeten, in ihren Stellungnahmen entsprechende Hinweise zu geben, um diese bei der weiteren Planung berücksichtigen und in den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage einarbeiten zu können.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Weitere Festsetzungserfordernisse werden im Zuge des Verfahrens ergänzt. Zur Offenlage wird ein Umweltbericht beigefügt, der die Thematik abschließend behandelt.

Pflanzliste

Dieses Kapitel wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

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 ² | Anteil in % |
|--|--|-------------------------|-------------|
| Geltungsbereich | | 64.294 | 100 |
| Art der baulichen Nutzung | Sonstige Sondergebiet | 51.381 | 79,92 |
| | SO 1 | 38.793 | 60,34 |
| | SO 2 | 1.833 | 2,85 |
| | SO 3 | 10.755 | 16,73 |
| Verkehrsfläche | Verkehrsflächen gesamt, davon | 1.227 | 1,91 |
| | <i>Straßenverkehrsfläche</i> | 445 | 0,69 |
| | <i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i> | 782 | 1,22 |
| Flächen für Ver- und Entsorgung | Ver- und Entsorgung | 80 | 0,13 |
| Grünfläche | Grünflächen gesamt, davon | 4.961 | 7,71 |
| | <i>Private Grünfläche</i> | 613 | 0,95 |
| | <i>Maßnahmenfläche</i> | 4.348 | 6,76 |
| Flächen für Landwirtschaft und Wald | Wald | 6.645 | 10,33 |

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)
