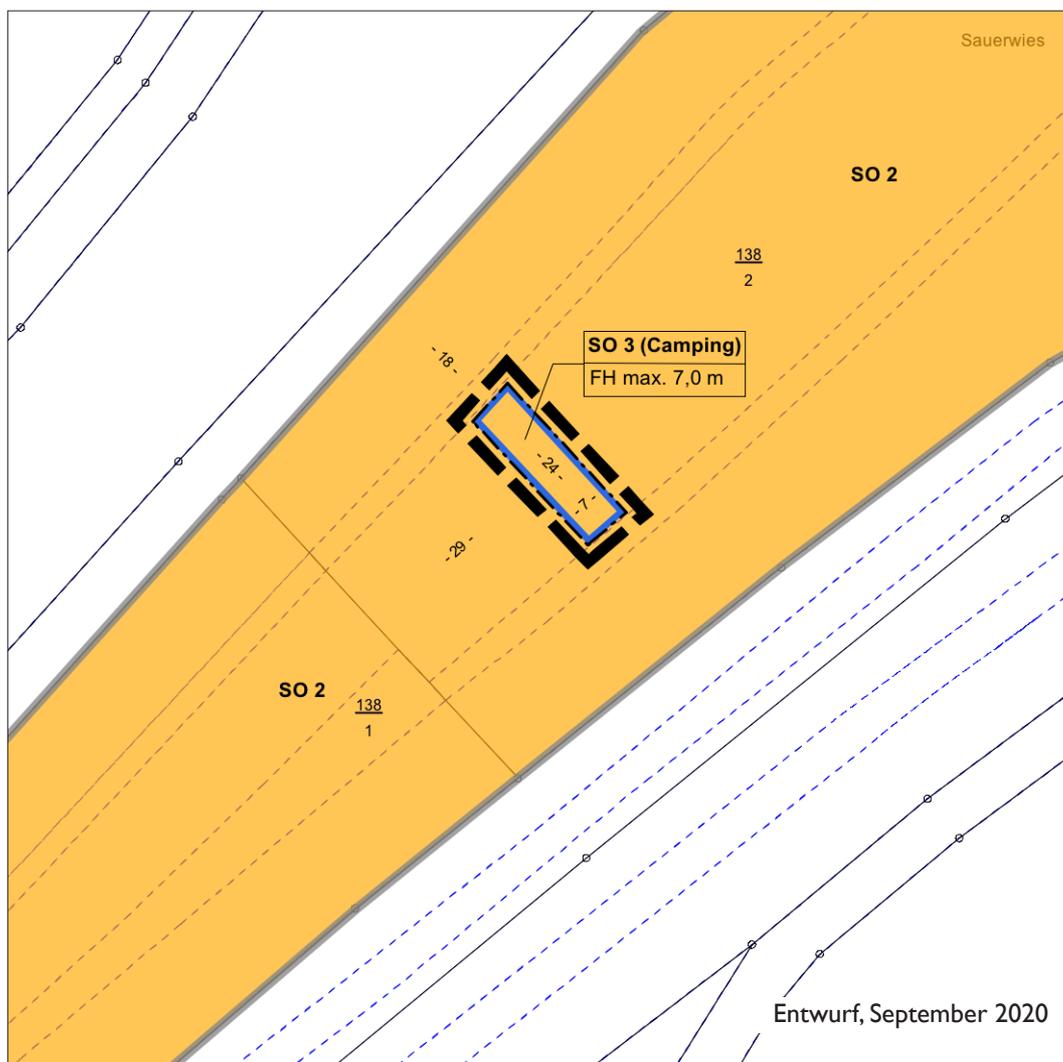


Bebauungsplan "Campingplatz Kronenburger See, 4. Änderung"



**Bebauungsplan
"Campingplatz Kronenburger See, 4. Änderung"**

Entwurf, September 2020

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Hallschlag
Verbandsgemeindeverwaltung

Kyllweg 1
54568 Gerolstein

06591/ 13-0
post@gerolstein.de

Auftragnehmer:

Dipl.-Ing. Erik Böffgen
Stadtplaner (AK BW, RP)

Mittnachtstraße 62
72760 Reutlingen

07121/ 8976182
boeffgen@t-online.de



A EINLEITUNG

A1 Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

A1.1 Anlass und Zweck der Planaufstellung 4

A1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Gebietsbeschreibung 4

A2 Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben 4

B STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

B 1 Planinhalt und Festsetzungen

B1.1 Bebauung 5

B1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 5

B 2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 6

B 3 Verwirklichung und Auswirkungen der Planung

B3.1 Rechtsfolgen der Planänderung 7

B3.2 Ver- und Entsorgung, Erschließung 7

B3.3 Kosten, Folgeinvestitionen 8

C ANLAGEN

C1 Rechtsgrundlagen 9

C2 Vorhabenplan (Ingenieurbüro Schmitz) AI

A EINLEITUNG

AI ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

AI.1 Anlass und Zweck der Planaufstellung

Aufgrund der anhaltend hohen Auslastung des Campingplatzes "Kronenburger See" erwägt der Betreiber, den Ausstattungsstandard der Freizeitanlage durch ein zusätzliches Sanitärgebäude zu erhöhen. Während im östlichen Abschnitt des Areals eine solche Anlage bereits Gegenstand der ursprünglichen Bebauungsplan war, muss westlich des Zentralgebäudes zunächst die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Baugenehmigung geschaffen werden.

Nach Bekanntwerden der Bauabsichten hat der Gemeinderat beschlossen, für den Standort des Sanitärgebäudes den Bebauungsplan "Campingplatz Kronenburger See" erneut zu ändern. Der Geltungsbereich dieser 4. Änderung ist annähernd identisch mit der Grundfläche des beabsichtigten Bauwerks inklusive möglicher kleinerer Erweiterungen, so dass sich die Nutzungen im Umfeld weiterhin nach den geltenden Festsetzungen der Vorgängerplanungen richten.

AI.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich Bebauungsplans "Campingplatz Kronenburger See, 4. Änderung" – Gemarkung Hallschlag, Flur 8 umfasst mit rund 200 m² einen Teilbereich des Flurstücks 138/2 (Auszug aus den Geobasisinformationen, Stand III. Quartal 2020). Die genaue Abgrenzung ist der Planunterlage zu entnehmen.

Der Änderungsbereich liegt im südwestlichen Abschnitt des seit 26.10.1989 rechtskräftigen Bebauungsplans "Campingplatz Kronenburger See".

A2 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

• Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, 2008) enthält für den vorliegenden Planungsraum keine Ziele und Grundsätze, die der Planänderung entgegenstehen könnten. Das Plangebiet liegt in diesem Sinne innerhalb der landesweit bedeutsamen Bereichs für Erholung und Tourismus.

Nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplans (ROPI, Region Trier, mit Teilfortschreibung 2004) liegt das Plangebiet großräumig in einem Vorranggebiet für Erholung mit guter Eignung. Das Plangebiet liegt ferner in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung, in welchem der Ortsgemeinde Hallschlag die besonderen Funktionen/ Eigenentwicklung Landwirtschaft, Erholung und Wohnen zugewiesen werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanung nehmen auf die vorgenannten Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung Bezug und erfüllen somit das Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

• Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP, 2006) mit integriertem Landschaftsplan (LP) der ehemaligen Verbandsgemeinde Obere Kyll stellt das Plangebiet (Kartenausschnitt I) dem Bestand folgend als Sonderbaufläche dar. Dieses grenzt im FNP unmittelbar an die Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen im Norden. Entlang der südlichen Grenze verlaufen ein überregionaler Radweg, welcher das Gebiet u.a. quert sowie die Trasse einer stillgelegten Eisenbahnstrecke. Sonstige, die Planung betreffende Darstellungen, enthält der FNP nicht.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des FNP, so dass er gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus diesem entwickelt gilt.

B STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

BI PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

BI.1 Bebauung

- **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Zur Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs der Planung SO 3 entsprechend § 10 Abs. 1, 2 und 5 BauNVO ein der Erholung dienendes Sondergebiet festgesetzt und als Campingplatzgebiet (SO Camping) zweckbestimmt.

In SO 3 richtet sich die Zulässigkeit von baulichen oder sonstigen Anlagen nach der Landesverordnung über Camping- und Wochenendhausplätze (CPIV) bzw. nach dem geltenden Betriebskonzept (u.a. Platzordnung). Als zulässige Nutzungen werden Sanitär- und Waschanlagen festgesetzt.

Ogleich sich die Art der baulichen Nutzung nicht grundsätzlich ändert, wird sie durch die Änderungsplanung örtlich jedoch spezifiziert und bietet die Voraussetzung für die Genehmigung eines Sanitärgebäudes. Nutzungen innerhalb des nachrichtlich übernommenen SO 2 richten sich weiterhin nach den Regelungen der Vorgängerplanungen.

- **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 7,0 m festgesetzt. Als Firsthöhe ist das Abstandsmaß zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (unterer Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO) bis zum oberen Abschluss der Dachfläche (First) bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante einer Attika zu verstehen.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in Form einer maximalen Firsthöhe leitet sich aus den zu erweiternden sanitären Kapazitäten ab. Ein zu Querachse des Gebäudes verlaufender Höhengsprung zwischen den beiden Zuwegungen sorgt zudem für eine geschossweise Staffelung.

- **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Gebietes SO 3 erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gemäß Planeinschriebe.

Die Abmessungen des sog. Baufensters entsprechen praktisch dem Umgriff des Geltungsbereichs der Planung und bieten neben dem geplanten Sanitärgebäude Raum für künftig mögliche Erweiterungen.

BI.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25a und b BauGB)

Die Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.

Grünordnerische Festsetzungen sind im sog. vereinfachten Verfahren zwar nicht gesetzlich vorgeschrieben, erscheinen vor dem Hintergrund allgemeiner und aktueller Umweltbedingungen jedoch geboten. So reduziert eine möglichst geringe Flächenversiegelung die Dynamik des Oberflächenabflusses insbesondere bei Starkregen und befördert den weitestgehenden Verbleib des Niederschlags vor Ort.

B2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

B2.1 Nachrichtliche Übernahmen

• Bodenschutz, Bergbau, Geologie und Hydrologie

Eine konkrete Belastung durch Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet ist nicht bekannt. Dennoch ist das Vorhandensein von nicht registrierten Altablagerungen nicht auszuschließen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren.

Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bodenschutzgesetz). Ferner ist die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten (Erlass zur Berücksichtigung von Fläche mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (DIN 19731, 4020, 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu beachten. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität wird dringend empfohlen.

Bei Gründungs- und Bodenarbeiten wird die Einholung eines Boden- und hydrologischen Gutachtens (DIN 1054) bzw. die Durchführung von Geländeuntersuchungen empfohlen.

• Naturschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des insgesamt ca. 405 km² großen Landschaftsschutzgebietes (LSG, gem. § 20 LNatSchG) "Naturpark Nordeifel, Teilgebiet Landkreis Prüm" (Schutzzone NTP-072-001). Mit der Schutzgebietsverordnung soll in diesem Gebiet "die Erhaltung eines ausgewogenen Naturhaushaltes, die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes und die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden" bewirkt werden. Laut § 1 Abs. 2 der LSG-Verordnung (vom 06.11.1970) sind die rechtskräftig per Bebauungsplan ausgewiesenen Gebiete vom Schutzstatus ausgenommen.

B2.2 Hinweise

• Dachgestaltung

Als Dacheindeckungsmaterialien werden unglasierte bzw. nicht stark Licht reflektierende Dachziegel/ -pfannen und Schiefer, Dachbegrünungen sowie entsprechende Anlagen für die Nutzung regenerativer (solarer) Energien empfohlen. Das Farbspektrum sollte sich hierbei nach den Farbtönen: RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 6008 (Braungrün), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blassbraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) oder in nach Herstellerbezeichnungen ähnlichen bzw. vergleichbaren Farbtönen richten.

• Ressourcenschutz

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasser-teiche) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygieni-

schen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

• Radonvorsorge

Im Plangebiet kann ein erhöhtes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden. Obwohl das geplante Gebäude nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dient, werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18195; konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung); Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der Hauswandungen (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien; Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.a. von außen; im Falle einer baulichen Trennung von Kellergeschoss und darüber liegenden Etagen dicht schließende Kellertür zum Wohnbereich und fachgerechte Abdichtung von Durchdringungen der Kellerdecke (z.B. Leitungen, Schächte).

B3 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B3.1 Rechtsfolgen der Planänderung

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, sodass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen. Ebenso ist § 4c (Überwachung/ Monitoring) ist nicht anzuwenden. Das Planvorhaben beansprucht weniger als eine zulässige Baufläche von 10.000 m² und dient alleinig der Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht gemäß § 17 Abs. 1 UVPG für den Bebauungsplan nicht. Es handelt sich hier um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben (städtebauliches Vorhaben), das die in der Anlage 1 zum UVPG genannten Schwellenwerte (Größen-/ Leistungswerte; gem. § 19 BauNVO) unterschreitet. Es löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus.

Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans "Campingplatz Kronenburger See, 4. Änderung" treten innerhalb dessen Geltungsbereich die Regelung der Ursprungsplanung von 1989 außer Kraft (neues Recht verdrängt das alte). Die außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs getroffenen Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie die bis dato erfolgten Änderungen (I bis III) behalten hingegen ihre Gültigkeit. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

B3.2 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Das Plangebiet ist von stadttechnischen Medien nur unzureichend erschlossen. Notwendige Arbeiten an den Versorgungsanlagen sind im Einzelnen mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen und die gegebenen Hinweise zur Bauausführung zu beachten; ggf. sind entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen:

- **Elektrizität:** Die elektrische Versorgung des Plangebietes erfolgt aus dem örtlichen Niederspannungsnetz des Campingplatzes.
- **Wasserversorgung:** Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das örtlich vorhandene Leitungssystem.

- Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung: Die Konzeption sieht den Anschluss des Sanitärgebäudes zu einer im Campingplatz vorhandenen Kanalisation vor.
- Verkehr: Die Erreichbarkeit des Gebäudes ist über die innere Wegeführung des Campingplatzes gewährleistet, wie sie im aktuellen Katasterplan in Form von Nutzungsgrenzen ihre Darstellung findet.

B3.3 Kosten, Folgeinvestitionen

Im Zuge dieses Bebauungsplans entstehen Kosten für ingenieurtechnische Planungen und die Realisierung des Vorhabens, welche gemäß Durchführungsvertrag vom privaten Vorhabenträger übernommen werden; kommunale Folgeinvestitionen sind nicht zu erwarten.

C ANLAGEN

CI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG), i.d.F. der Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bek. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG) vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

Landesverordnung über Camping- und Wochenendhausplätze (CPIV) vom 18.09.1984 (GVBl 1984, 195), zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.08.2017 (GVBl. S. 184)

Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006 (GVBl 2006, S. 447)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Nordeifel – Teilgebiet Landkreis Prüm“ vom 06.11.1970 (Amtsblatt des Bez.-Reg. Trier 1970, S. 109 ff.)

DI-Normen (DIN), Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin