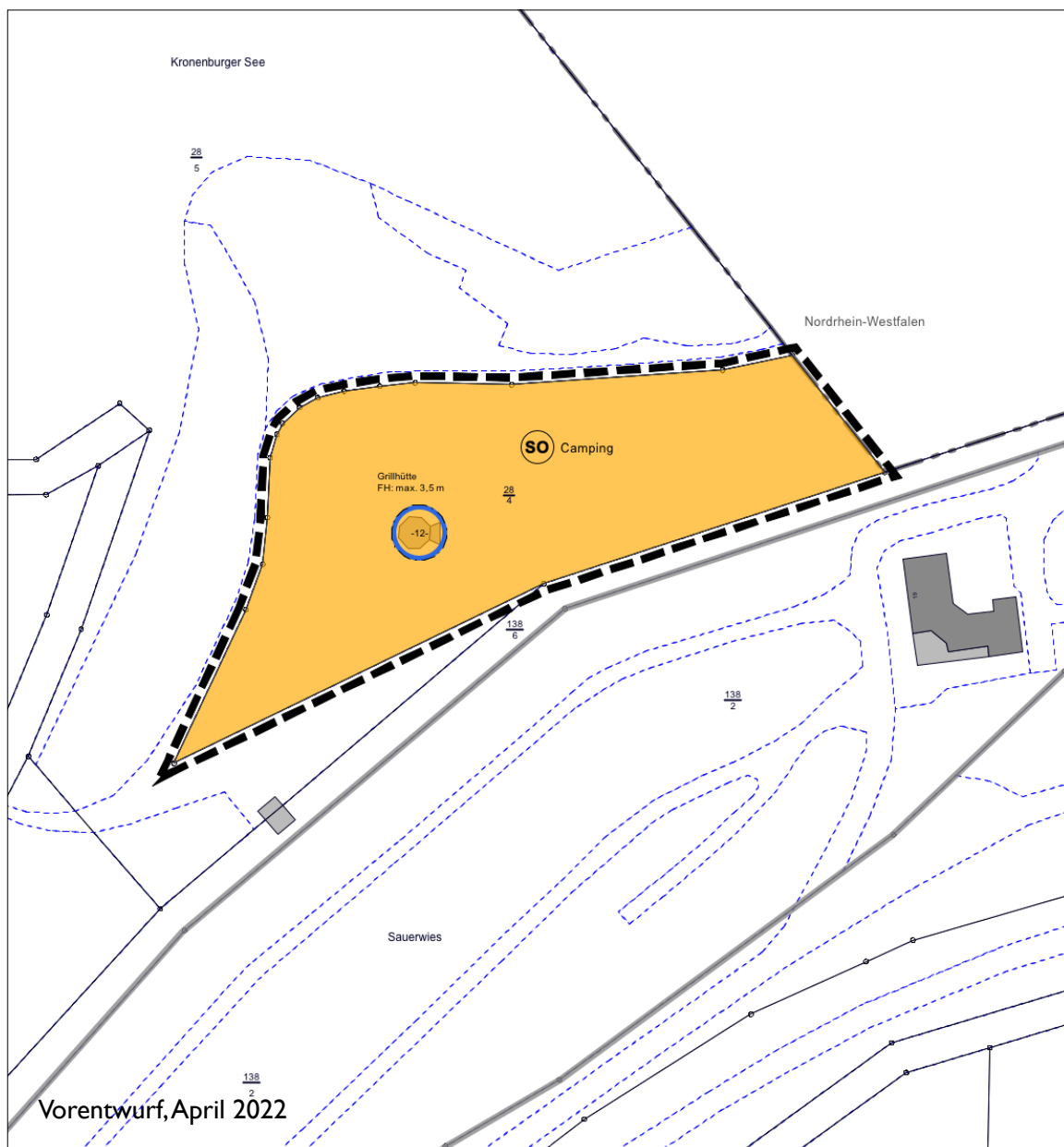


Bebauungsplan „Campingplatz Kronenburger See, I. Erweiterung“ Ortsgemeinde Hallschlag



Textliche Festsetzungen/ Begründung

**Bebauungsplan
„Campingplatz Kronenburger See, I. Erweiterung“
Ortsgemeinde Hallschlag**

Vorentwurf, April 2022

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Hallschlag
Verbandsgemeindeverwaltung

Kyllweg 1
54568 Gerolstein

06591/ 13-0
post@gerolstein.de

Auftragnehmer:

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

Unterm Georgenberg 21
72762 Reutlingen

0160/ 6005588
boeffgen@t-online.de



I. EINLEITUNG

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Anlass und Ziel der Planaufstellung | 4 |
| 1.2 | Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung und städtebauliche Konzeption | 4 |
| 1.3 | Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben | 4 |

2. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

- | | | |
|-----|--|---|
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 2.3 | Überbaubare Grundstücksflächen | 5 |
| 2.4 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 6 |
| 2.5 | Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen | 6 |

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

6

4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- | | | |
|-----|-------------------------------|---|
| 4.1 | Bodenordnung | 7 |
| 4.2 | Ver- und Entsorgung | 8 |
| 4.3 | Kosten und Folgeinvestitionen | 8 |

5. ANLAGEN

- | | | |
|-----|--|----|
| 5.1 | Rechtsgrundlagen | 8 |
| 5.2 | Camping- und Wochenendplatzverordnung Rheinland-Pfalz (CPIV) | AI |

I. EINLEITUNG

I.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Angesichts der hohen Auslastung des Campingplatzes "Kronenburger See" beabsichtigt der Betreiber, das Angebot – über Dauercamping und Mietplätze hinaus – mit einem Zeltplatz für Kurzurlauber auszubauen. Zwar handelt es sich bei dem Areal um ein seit Jahrzehnten genutzte Freifläche, doch soll diese nach zwischenzeitlich erfolgter standardisierter Gestaltung einer Bebauungsplanung zugeführt.

Der Erweiterungsbereich für Zelte und Fahrzeuge kann vom zentralen Rezeptionsgebäude mit Sanitäreinrichtungen und Minimarkt angefahren, versorgt und verwaltet werden. Es bedarf somit nur wenigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, da über reine Zelt- bzw. Standplätze hinaus keine baulichen Anlagen vorgesehen sind. Neben der vorhandenen Grillhütte inmitten dichter Gehölzbestände zielt die Planung auf verbindliche Regelungen nach der Camping- und Wochenendplatzverordnung Rheinland-Pfalz. Jene fußt auf den in der Landesbauordnung definierten Zulässigkeiten für sogenannte fliegende Bauten ordnet u.a. Anlage und Betrieb von Campingplätzen unterschiedlicher Art.

Die Gemeinde Hallschlag hat der Planung im bisherigen Außenbereich (nach § 35 BauGB) grundsätzlich zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Umweltbericht und Durchführung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung durchgeführt.

I.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich Bebauungsplans "Campingplatz Kronenburger See, I. Erweiterung", Gemarkung Hallschlag, Flur 8 umfasst mit rund 5.870 m² lediglich das Flurstück 28/4 (Auszug aus den Geobasisinformationen, Stand III. Quartal 2021). Die genaue Abgrenzung ist der Planunterlage zu entnehmen.

Der Erweiterungsbereich grenzt südlich unmittelbar an den seit 26.10.1989 rechtskräftigen und mehrfach geänderten Bebauungsplan "Campingplatz Kronenburger See". Im Norden verläuft ein landwirtschaftlicher Weg entlang des Seeufers und bildet mit einer Zaunanlage eine klare Begrenzung des Zeltplatzes. Ebenfalls bildet der südlich verlaufende Bereich für Dauercamping eine räumliche Zäsur.

I.3 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 Bereiche 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 Schwerpunktgebiet 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.

• Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP, 2006) mit integriertem Landschaftsplan (LP) der ehemaligen Verbandsgemeinde Obere Kyll stellt das Plangebiet (Kartenausschnitt I) als Grünfläche dar. Dieses grenzt im FNP unmittelbar an die Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen im Nordosten und eine Sonderbaufläche im Süden. Sonstige, die Planung betreffende Darstellungen, enthält der FNP nicht.

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht den Darstellungen des derzeit in Fortschreibung befindlichen FNP, so dass er gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sog. Parallelverfahren aufgestellt wird.

2. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

- Zur Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet Campingplatz "SO Camping" mit der Zweckbestimmung "Zeltplätze" gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.
- Das Campingplatzgebiet dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Standplätzen gemäß § 1 Abs. 6 der Camping- und Wochenendplatzverordnung Rheinland-Pfalz (CPIV), welche Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.
- Zulässig sind damit Standplätze für Zelte. Die Standplätze müssen gemäß § 3 Abs. 1 CPIV mindestens 65 m² groß sein, wenn Kraftfahrzeuge auf gesonderten Stellplätzen untergebracht werden bzw. 75 m² im Falle einer kombinierten Aufstellung von Zelt und Kfz.
- Zulässig ist die Errichtung bzw. der Erhalt einer Grillhütte.

Da der Zeltplatz in direktem funktionalen Zusammenhang mit dem weitaus größeren "Campingpark" steht, sind Sanitär- und Waschanlagen sowie Einrichtungen zum Wäsche- und Geschirrwaschen für den Zeltplatz nicht erforderlich.

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

- Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen darf eine festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) von 3,50 m nicht überschritten werden. Als Firsthöhe ist das Abstandsmaß zwischen der Oberkante des unteren Bezugspunkts Oberkante Fußboden bis zum oberen Abschluss der Dachfläche (First bzw. Attika) zu verstehen.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in Form einer maximalen Firsthöhe leitet sich aus dem Bestandsgebäude in Form einer Grillhütte ab.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- Innerhalb des Sondergebiets wird eine überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die Abmessungen des sog. Baufensters entsprechen in etwa dem bestehendem Gebäude (Grillhütte), welche gemeinschaftlich von den Campern genutzt werden kann. Darüber hinausgehende Hochbauten in ortsfester Verbindung sind weder beabsichtigt noch erforderlich.

2.4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- Die Standplätze für Zelte sind von einander mittels geeigneter, standort- bzw. klimagerechter Sträucher heimischer Arten abzugrenzen.
- Innerhalb des Plangebiets sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Pflanzungen heimischer Arten zu ersetzen.

Die hier getroffenen grünordnerische Festsetzungen bilden den Erhalt der angetroffenen Naturlandschaft ab und richten sich perspektivisch an die innere Gestaltung des Zeltplatzes. Weitere naturschutzfachliche Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden anhand der Ergebnisse der Umweltprüfung (inkl. Fachbeitrag Naturschutz) formuliert.

2.5 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen (§ 88 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Hinsichtlich der Gestaltung und Ausstattung des Zeltplatzes gelten die für Art und Betrieb des Zeltplatzes geltenden Bestimmungen der CPIV als verbindlich festgesetzt (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).
- Einfriedungen (als bauliche Anlagen aus Holz und Metall) und Abgrenzungen (Steine, Platten, optische Markierungen) nach § 12 LBauO sind zur Abgrenzung einzelner Funktionsbereiche zulässig. Einfriedungen dürfen jedoch nicht als massive Mauer errichtet werden. Die §§ 5 und 17 LBauO gelten entsprechend (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).
- Zuwegungen innerhalb des Zeltplatzes sind nur in Form von offenporigen bzw. versickerungsfähigen Materialien, wie z.B. Split, Schotter bzw. Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Rasengittersteinen zulässig (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind notwendig, um auch ortsfeste bauliche Anlagen gemäß einschlägiger Planungsgrundlagen in Erscheinung und Funktion möglichst zurückhaltend in den attraktiven Naturraum zu integrieren (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Dies gilt im Zusammenhang mit einer geringen Bodenversiegelung für Verkehrsflächen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

• Denkmalschutz

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im unmittelbaren Plangebiet keine bekannten Nutzungsregelungen für Baudenkmäler oder kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

• Bodenschutz, Geologie

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.

Auf die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Schutzvorschriften nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird verwiesen. Demnach ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten auch während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art).

• Elektrizitätsversorgung

Für ggf. vorhandene 0,4- und 20-kV-Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Anpflanzungen sind mit dem Versorger abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten. Eine Änderung/Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage ist voraussichtlich nicht erforderlich.

4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von §§ 45 ff. bzw. 80 ff. BauGB ist nicht erforderlich, da sich das betroffene Grundstück in privatem Besitz befindet; Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB werden nicht ausgelöst. Die gesicherte Erschließung über Flurstück 138/6 wird über entsprechende Baulasten gesichert.

4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist von stadttechnischen Medien soweit erschlossen, dass ein ordnungsgemäßer Betrieb der Anlage gewährleistet ist. Eine Wasserversorgung und Entsorgung von Schmutz- oder Niederschlagswasser ist nicht erforderlich, da Sanitär- und sonstige Einrichtungen auf dem südlich angrenzenden Gelände zur Verfügung stehen.

Elektrizität: Die elektrische Versorgung der einzelnen Standplätze erfolgt über Anschlusskästen aus dem örtlichen Niederspannungsnetz der bestehenden Campingplatzes. Desgleichen gilt für die Beleuchtung der Anlage.

Zuwegung: Zur Herstellung einer gesicherten öffentlich-rechtlichen Erschließung ist die Eintragung einer Baulast für einen Abschnitt des Flurstücks 138/6 (Zweckverband) erforderlich. Somit handelt es sich um eine Fortführung der Bahnhofstraße zum Zeltplatz.

4.3 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge der Baureifmachung des Gebiets entstehen Kosten u.a. für ingenieurtechnische Planungen sowie für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche vom Betreiber übernommen werden. Weitere kommunale Folgeinvestitionen sind nicht zu erwarten.

5. ANLAGEN

5.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bek. vom 18.3.2021 (BGBl. I S. 540)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306) geändert

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bek. vom 17.5.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9.12.2020 (BGBl. I S. 2873) geändert

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306) geändert

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1408) geändert

Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (LBodSchAG) vom 14.12.2004 (GBl. 2004, 908), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1247)

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

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bek. vom 31.1.1994 (GVBl. S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Landesnaturenschutzgesetz vom 6.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3.2.2021 (GVBl. S. 66)

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)

Landesverordnung über Camping- und Wochenendhausplätze (Camping- und Wochenendhausverordnung) vom 18.09.1984, zu § 76 der LBauO

Landesverordnung über den „Naturpark Vulkaneifel“ vom 07.05.2010