

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Stadtrat	Datum:	05.07.2023
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	51122-150-15/BA
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-0274/23/15-036
Sitzungsdatum:	28.06.2023	Niederschrift:	15/SR/081

Bebauungsplanverfahren "Wohnmobilstellplatz" Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

Die Stadt Hillesheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnmobilstellplatz“. Anlass für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist die konkrete Planungsabsicht von Wohnmobilstellplätzen in direkter Stadtnähe. Mit einem Wohnmobilstellplatzangebot kann die Stadt ihr Dienstleistungsangebot im Bereich Tourismus für den „mobilen“ Kurzzeittourismus erweitern. Durch das Angebot einer attraktiven und gebündelten Stellplatzfläche für Wohnmobile sollen geordnete Verhältnisse geschaffen werden, sowie Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild so weit wie möglich vermieden werden. Daher hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 29.06.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst, für den Teilbereich „In der Bachwiese“, Gemarkung Hillesheim, Flur 22, Flurstück 45/3, einen Bebauungsplan aufzustellen. Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche nicht ausgewiesen. Auf Antrag der Stadt, hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) der Verbandsgemeinde am 18.07.2022, sowie der Verbandsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.09.2022 auf Empfehlung des BPU beschlossen, eine Teilfortschreibung des FNP für den vorgesehenen Teilbereich des Wohnmobilstellplatzes als „Sondergebiet Camping (SO)“ auszuweisen. Die Teilfortschreibung soll im Rahmen der Gesamtfortschreibung realisiert werden.

Das seinerzeit beauftragte Planungsbüro WeSt Stadtplaner GmbH aus Ulmen, hat mittlerweile die erste Entwurfsplanung fertiggestellt und dem Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hillesheim in öffentlicher Sitzung am 21.06.2023 vorgestellt. Der Fachbeitrag Naturschutz wird im weiteren Verlauf des Verfahrens für die reguläre Offenlage und Trägerbeteiligung vorbereitet. Der Bebauungsplan mit der Begründung und den Textfestsetzungen ist als Anlage zu dieser Vorlage ersichtlich.



Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Mittel sind im Haushalt berücksichtigt.

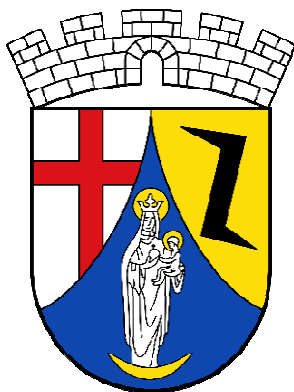
Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Entwurfsplanung zur Kenntnis und beschließt auf Empfehlung des Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hillesheim, die Planunterlagen frühzeitig öffentlich auszulegen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zusammen mit der Begründung und den Textfestsetzungen frühzeitig öffentlich gem. § 3 (1) BauGB auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 15 Enthaltung: 1

Stadt Hillesheim Bebauungsplan "WOHNMOBILSTELLPLATZ"



Begründung
Stand: Vorentwurf
Mai 2023

Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz" der Stadt Hillesheim

Inhalt:

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	6
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN LEP IV	6
3.2	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER 1985	6
3.3	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER ENTWURF 2014	7
3.4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
4.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	10
4.3	BAUGRENZE	10
4.4	MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE / WERBEANLAGE	11
4.5	VERKEHRSFLÄCHEN	11
4.6	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE UND PFLANZBINDUNG	11
4.7	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)	11
4.8	HINWEISE ZUR VER- UND ENTSORGUNG	12
5	BODENORDNUNG	12
6	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	12
6.1	LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ	12
6.2	LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU	12

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Hillesheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnmobilstellplatz“. Anlass für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist die konkrete Planungsabsicht von Wohnmobilstellplätzen in direkter Stadtnähe.

Mit der Schaffung von Wohnmobilstellplätzen soll den aktuellen Entwicklungen im Bereich Tourismus - und hier dem Trend zum Kurzzeit-Tourismus - Rechnung getragen werden. Auf diese

Weise erfolgt eine Erweiterung des Service- und Dienstleistungsangebotes der Stadt Hillesheim für Gäste in Form von Übernachtungsmöglichkeiten vor Ort.

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt eine Prüfung des Planungserfordernisses vorgenommen. Zur Rechtfertigung der vorliegenden Planung führt sie verschiedene städtebauliche Gründe an.

Ein wichtiger Grund ist der in § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB verankerte Belang der Wirtschaft. Mit dem Wohnmobilstellplatzangebot kann die Stadt ihr Dienstleistungsangebot im Bereich Tourismus für den „mobilen“ Kurzzeittourismus erweitern. Auf diese Weise kann ein Beitrag für die Erhaltung und Stärkung der Wirtschaftskraft sowie in gewisser Art und Weise eine aktive Wirtschaftsförderung vor Ort erfolgen, insbesondere für die ortsansässigen Gastronomie- und Freizeitbetriebe.

Weiterhin strebt sie die Berücksichtigung des Belanges von Freizeit und Erholung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB an. Den geänderten Ansprüchen der Bevölkerung an ihre Freizeitgestaltung kann auf diese Weise Rechnung getragen werden. Zudem entspricht die gemeindliche Planungsabsicht der raumordnerischen Vorgabe nach Lage in einem Erholungsraum. So soll in Gemeinden, die traditionell bereits in einem Schwerpunktgebiet des Tourismus liegen, durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung beeinflusst werden. Die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung sollen gesichert sowie die Strukturschwächen verringert werden.

Durch das Angebot einer attraktiven und gebündelten Stellplatzfläche für Wohnmobile sollen geordnete Verhältnisse geschaffen werden, sowie Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der Ausweisung der Stellplatzfläche für Wohnmobile auf einer Fläche, die bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen ist, entsteht jedoch auch ein Konfliktpotenzial mit verschiedenen umweltrelevanten Belangen, die in der Planung zu berücksichtigen und zu lösen sind. So sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren entsprechend zu berücksichtigen.

2 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,3 ha und liegt im Südwesten der Stadt unmittelbar angrenzend an das Naturerholungsgebiet Bolsdorfer Tälchen. Nördlich des Plangebietes grenzt der ehemalige Bahndamm an.

Folgende Grundstücke sind Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:
Gemarkung Hillesheim, Flur 22, Flurstück 45/3 (teilweise) und 46/3.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.



Abbildung 1: Geltungsbereich im Luftbild, Quelle: Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (<https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten-geoshop/opendata/>).

Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das Flurstück 46/3 der Flur 22 („Straße „Am Sportpark“) vorhanden. Die Konzeption sieht eine Zu- und Ausfahrt zum Wohnmobilstellplatzbereich vor.

Nutzung

Die Planfläche ist heute teilweise befestigt und wird als Parkplatz genutzt. Daher befindet sich auf der Fläche ein asphaltierter Teil unmittelbar an die Wegeparzelle angrenzend. Der Planbereich wird von Wiesen des Parkes umschlossen. In der Folge grenzen Baum- und Heckenstrukturen an. Diese Strukturen müssen im Falle einer Planumsetzung vollständig erhalten bleiben.

Ver- und Entsorgung

Derzeit sind im Plangebiet keine Einrichtungen der Ver- und Entsorgung für Wohnmobile vorhanden. Die erforderlichen Maßnahmen zur Errichtung der notwendigen Infrastruktur bedürfen im Rahmen der vertiefenden Planung einer Detaillierung.

Baurecht

Das Plangebiet ist aus planungsrechtlicher Sicht aktuell dem Außenbereich nach § 35 BauGB zu zuordnen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan der Stadt Hillesheim für den Teilbereich geändert.



Abbildung 2: Städtebaulicher Gestaltungsvorschlag, Camping-Car Park 05/23

3 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN LEP IV

Nachfolgend werden die zu beachtenden Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplan LEP IV dargestellt:

Lage und Zuordnung im größeren Raum, überörtliche Beziehungen

Die Stadt Hillesheim gehört zur Region Trier und hier zu einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur.

Freizeit, Erholung und Tourismus

G 133 Die Möglichkeiten 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.

Die Stadt Hillesheim trägt diesen Zielen und Grundsätzen Rechnung, indem sie durch die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes ihr Tourismusangebot weiter ergänzt.

3.2 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER 1985

Nach dem Raumordnungsplan der Region Trier liegt der Geltungsbereich in einem schutzbedürftigen Gebiet für Grund- und Oberflächenwasser.

Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und Stärkung des Fremdenverkehrs

Im Folgenden werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsplans für den Bereich Fremdenverkehr, die den Wohnmobilstellplatz betreffen skizziert:

Ziele

Fremdenverkehr und Erholungswesen sind in ihrer räumlichen und sektoralen Struktur weiter so zu fördern, dass

- die Erholungsmöglichkeiten und Angebote der Freizeitgestaltung ausgebaut werden.
- die wirtschaftlichen Grundlagen der Gemeinden gestärkt werden.
- Natur und Landschaft in ihrer Leistungsfähigkeit, Vielfalt, Eigenart und Schönheit nicht beeinträchtigt werden.

Hierzu sollen die geeigneten Gebiete der Region erschlossen bzw. weiter ausgebaut werden. Dies sind vor allem die Schwerpunktbereiche der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung. Öffentliche Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen sind vorrangig in diesen Schwerpunktbereichen zu konzentrieren. Innerhalb der Schwerpunktbereiche ist zwischen einer landschafts- und ruheorientierten Erholung und einer stärker auf Sport und Spiel ausgerichteten Aktiverholung mit entsprechenden Infrastruktur-Einrichtungen zu unterscheiden (...), einschließlich des

Beherbergungsangebotes (keine Großprojekte in Ruhezonen). Dabei kommt den als "auszubauende Erholungsgemeinden" (Gemeinden mit der besonderen Funktion Erholung- siehe Kapitel 2.2.1 Regionalplan) ausgewiesenen "Entwicklungsorten" die Funktion der Versorgung mit fremdenverkehrlichen Dienstleistungen zu.

Als geeignete Maßnahmen kommen grundsätzlich in Betracht:

- qualitative bzw. auch in Teilräumen quantitative Verbesserungen des Beherbergungs- und des gastronomischen Angebotes
- Ausbau der fremdenverkehrsbezogenen Infrastruktur, insbesondere der Einrichtungen und Angebote zur Saisonverlängerung
- Berücksichtigung fremdenverkehrlicher Erfordernisse bei Maßnahmen der Ortsbildgestaltung
- Einbindung baulicher Maßnahmen in die örtliche Siedlungsstruktur
- Pflege und Ausbau der heimatkundlichen und lokalen kulturellen Werte

Begründung und Erläuterung:

Ansichts der abgeschwächten Entwicklung in der industriell-gewerblichen Produktion hat der Fremdenverkehr für die Beschäftigungslage in der Region Trier zunehmend an Bedeutung gewonnen. Es bedarf daher im Planungszeitraum der konsequenten Weiterentwicklung dieses Wirtschaftszweiges zur Stabilisierung des Arbeitsmarktes und der Einkommenssituation der hiesigen Haushalte. Besondere regional-planerische Bemühungen sind in erster Linie auf die Strukturierung der zu entwickelnden Fremdenverkehrsgebiete und das Aufzeigen spezieller Entwicklungsansätze geeigneter Gemeinden gerichtet mit dem Ziel, in den einzelnen Teilräumen den Fremdenverkehr auch in den Rand- und Verflechtungsbereichen der heutigen Zentren nachhaltig zu fördern.

In Ergänzung ihrer erstrangigen wirtschaftlichen Bedeutung sind im Rahmen der fremdenverkehrlichen Maßnahmen ebenso die Erholungs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für die der umliegenden Verdichtungsräume auszubauen. Bei der Planung entsprechender Einrichtungen sollen die Belange aller Gruppen der Gesellschaft ausreichend berücksichtigt werden; dies gilt vor allem für Familien, alte und behinderte Menschen sowie für Jugendliche und Kinder.

Aufgrund ihrer besonderen landschaftlichen Gegebenheiten bietet die Region Trier ein hervorragendes natürliches Eignungspotential und verfügt somit über die wesentlichen Voraussetzungen zum Ausbau von Erholungswesen und Fremdenverkehr.

Die Stadt Hillesheim liegt zwar nicht in einem Schwerpunktbereich der Fremdenverkehrsentwicklung, dennoch gilt es der straken Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen Rechnung zu tragen, damit auch diese Form der Gäste eine Anlaufstation in der Stadt finden. Die damit verbundene wirtschaftliche Stärkung der Stadt wurde bereits thematisiert.

3.3 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER ENTWURF 2014

Über die Vorgaben des derzeit rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsplans Trier aus dem Jahr 1985 wird auch der Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans aus dem Jahr 2014 herangezogen, dessen Zielfestlegungen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sonstige Erfordernisse der Raumordnung darstellen. Zielfestlegungen für Erholung und Tourismus betref-

fen im Entwurf nur großflächige Freizeiteinrichtungen, weswegen die hier vorgesehene Planung nicht von Zielfestlegungen betroffen ist.

Lt. Entwurf 2014 des Regionalen Raumordnungsplans, der sich in Aufstellung befindet und somit zu berücksichtigen ist, hat die Stadt Hillesheim die besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe, Freizeit/Erholung sowie Landwirtschaft und das Prädikat nach Kurortgesetz.

Zielvorstellungen im Plangebiet

Grundwasserschutz, Sicherung der Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt am Rand eines Vorbehaltsgebietes für Grundwasserschutz.

G 112 Wasserreserven, die bei weiterem Bedarf für die Trinkwassergewinnung erschlossen werden können, werden als **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** festgelegt.

Die Vorbehaltsgebiete dienen somit der langfristigen und dauerhaften Sicherung eines qualitativ hochwertigen und quantitativ ausreichenden Wasserdargebotes.

Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist den Belangen der Wasserwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen.

Der Wohnmobilstellplatz wird auf der derzeit extensiv genutzten Wiesenflächen ohne große Veränderung des Bodenniveaus errichtet. Im Bereich der Zu- und Ausfahrt und des Sanitärgebäudes wird der bereits befestigte Teil genutzt werden. Der Betrieb des Wohnmobilstellplatzes stellt in der Regel keine Gefährdung für die Trinkwassergewinnung dar.

Es wird besonderer Wert auf eine mit der Erholungsfunktion und dem Tourismus abgestimmten Planung gelegt. So sieht der Bebauungsplan vor, dass die vorhandene Vegetation im Umfeld des Platzes fast vollständig erhalten und ergänzt wird. Durch die Lage – der geplante Platz ist aufgrund der vorhanden Bepflanzung im Umfeld kaum einsehbar – ist die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild möglich. Der Bebauungsplan setzt Kompensationsmaßnahmen fest, so dass von keiner wesentlichen Verschlechterung der derzeitigen Situation auszugehen ist.

Der Wohnmobilstellplatz bietet ein weiteres Angebot für die Fremdenverkehrsentwicklung der Stadt Hillesheim und der Region.

Er trägt auch zur Sicherung der touristischen Entwicklungsmöglichkeiten bei, da er ein Publikum anspricht, welches derzeit in der Stadt Hillesheim noch kein entsprechendes Angebot vorfindet.

3.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der VG Gerolstein stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die neue Zweckbestimmung ist mit Sondergebiet Wohnmobilstellplatz angegeben.

Für die Harmonisierung der Planungen wird die Darstellung des Flächennutzungsplans im parallellaufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert. Zukünftig soll der Flächennutzungsplan eine entsprechende Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ darstellen.

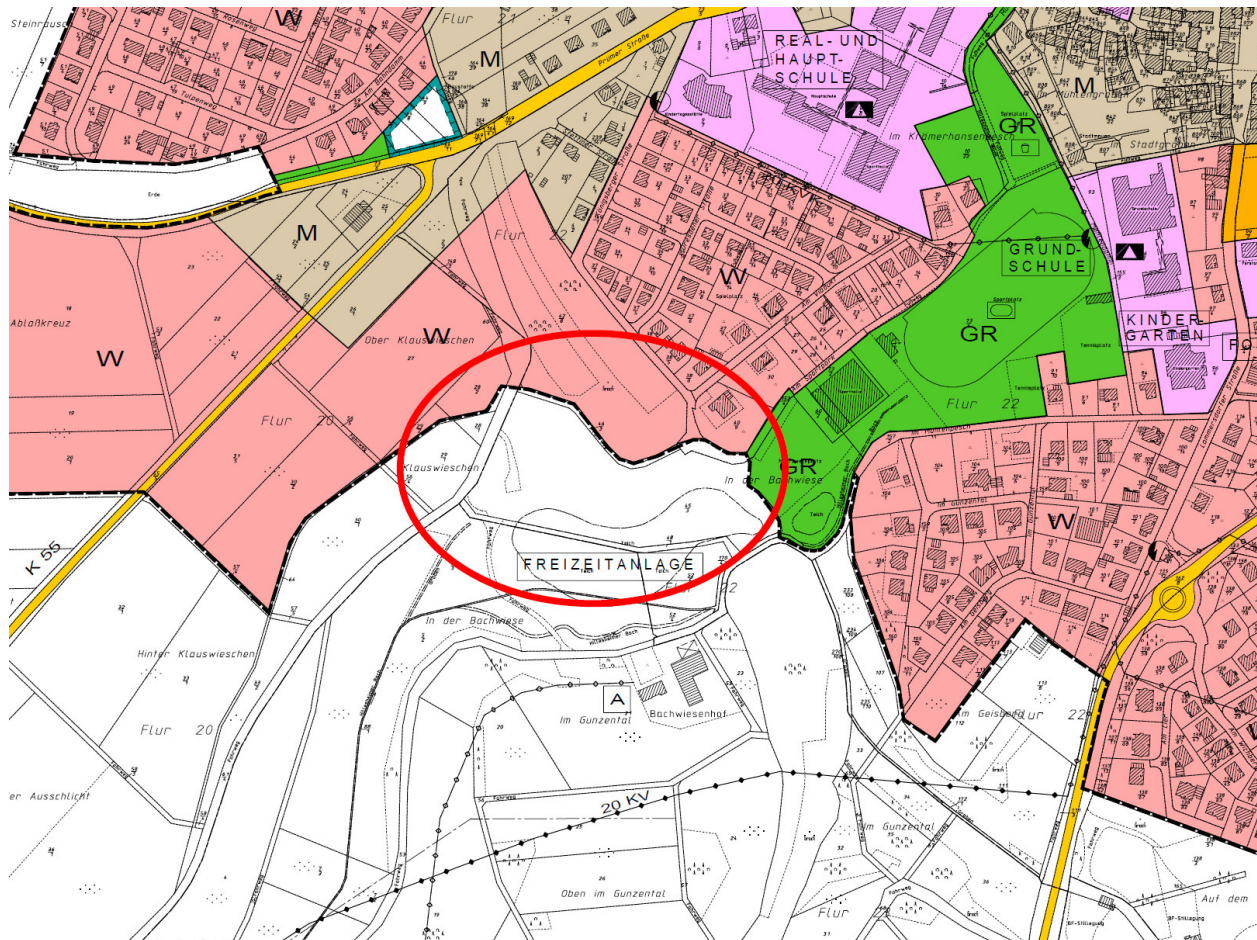


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Hillesheim, Quelle Stadt Hillesheim (Geltungsbereich schemenhaft rot umrandet)

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in dem festgesetzten Sondergebiet die Unterbringung eines Wohnmobilstellplatzes zulässig.

Der Wohnmobilstellplatz soll ausschließlich der Nutzung von Flächen für die temporäre Unterbringung von Übernachtungs- bzw. Standplätzen für selbst fahrende Wohnmobile dienen. Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte (Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen u.ä.) ist ebenso unzulässig wie campingartige Handlungen wie das z.B. Grillen, das Aufstellen von Zelten u.ä. Die lediglich temporäre Unterbringung schließt das Saison- oder Dauercamping aus.

Der geplante Wohnmobilstellplatz unterscheidet sich damit grundsätzlich von einem Campingplatz im herkömmlichen Sinn. Im vorliegenden Fall kann der Reisemobil-Stellplatz hinsichtlich

seiner Gestaltung und Ausstattung als ein völlig normaler „Parkplatz“ eingestuft werden, auf dem durch entsprechende Beschilderung bzw. Aushang das Übernachten in Wohnmobilen für ein oder mehrere Nächte gestattet ist.

Damit die o.a. Besonderheit des Wohnmobilstellplatzes und somit die wesentlichen Unterschiede zu einem „klassischen“ Campingplatz deutlich zum Ausdruck gebracht werden, ist ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt worden. In Ergänzung zu der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ tritt ein Zulässigkeitskatalog. Hier werden die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten konkret benannt.

Zweckbestimmung und Zulässigkeitskatalog stellen die wesentlichen Unterscheidungsmerkmale des Wohnmobilstellplatzes gegenüber einem „klassischen“ Campingplatz“ heraus.

Zulässig sind neben Sanitärgebäuden auch Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Mit den getroffenen Vorgaben wird in Ergänzung zu der Campingplatzverordnung eine eindeutige Beurteilungsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben geschaffen und die künftige Nutzung der im Plangebiet gelegenen Flächen bestimmt. Einer Zweckentfremdung bzw. „Kippen“ der Gebietsstruktur kann somit vorgebeugt werden.

Hinsichtlich dem Störgrad und der Schutzbedürftigkeit sind Dauer- und Reisecampingplatzgebiete einem Dorf- und Mischgebiet gleichzusetzen (OVG Lüneburg, Urteil vom 15.4.1993 - 7 K 3383/92 - ND MBL 1994, 115; VkB I in Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, § 10 Randnummer 45).

Durch die Lage im Außenbereich ist eine Verträglichkeit des Plangebietes mit der Umgebungsbebauung gegeben.

Darüber hinaus sieht die Konzeption gemeinschaftliche Einrichtungen wie Trinkwasserzapfstellen, Stromsäulen etc., die dem Platz dienen vor.

Der Wohnmobilstellplatz wird temporär von Wohnmobilen genutzt. Von einer unzumutbaren Belästigung der Gäste durch Verkehrslärm und Gewerbelärm wird nicht ausgegangen, da der Bereich keine hohe Verkehrsbelastung aufweist und durch die angrenzende Grünstrukturen geschützt ist. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Wohnmobile nur wenige Tage am Standort verbleiben.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für den Bereich des Sondergebietes durch die Festsetzung einer Grundfläche geregelt. Hierdurch soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Versiegelung der Flächen auf das erforderliche Maß Rechnung getragen werden. Dabei soll die geplante innere Erschließung in Form einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden. Die Stellplätze nur mit versickerungsfähige Materialien befestigt werden. Eine Vollversiegelung ist nur im Bereich der Sanitäranlagen, der Nebenanlagen, wie Entsorgungsstation und barrierefreier Plätze geplant.

4.3 BAUGRENZE

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Wohnmobilstellplatzes und sollen verhindern, dass allgemein zulässige bauliche Anlagen

die Anordnung von Stellplätzen oder anderen Einrichtungen wie Ver- und Entsorgungsanlagen beeinträchtigen.

4.4 MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE / WERBEANLAGE

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen und Werbeanlagen werden mit einer maximalen Höhe von 3,50m festgesetzt, um keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hervorzurufen und den Charakter des Wohnmobilstellplatzes, der grundsätzlich in gebäudefreier Ausführung geplant ist, zu wahren.

Deshalb ist im Plangebiet festgesetzt, dass das Abstandsmaß von dem angrenzenden Erschließungsweg bis Oberkante Attika nicht überschreiten werden darf.

Darüber hinaus wird empfohlen regenerativer Energien zu nutzen.

4.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das Flurstück 46/3 der Flur 22 vorhanden. Die Konzeption sieht eine Zu- und Ausfahrt zum Wohnmobilstellplatzbereich vor.

4.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE UND PFLANZBINDUNG

Die festgesetzte Grünfläche in Kombination mit den Baumpflanzungen sowie die vorhandenen Grünstrukturen dienen einer naturgerechten Eingrünung des Wohnmobilstellplatzes und sorgen für Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Sie dienen auch der Berücksichtigung von landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Belangen, die somit im Plankonzept berücksichtigt werden.

4.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

Folgende aus naturschutzfachlichen Maßnahmen wurden für das Plangebiet vorgeschlagen und vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert:

Kompensationsmaßnahmen

- Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese: Maßnahme 1 (K1)
- Pflanzung von Bäumen: Maßnahme 2 (K2)
- Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen

Hinweise

- Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet
- Schutz des Oberbodens
- Schutz zu erhaltender Pflanzenbestände
- Grenzabstände für Pflanzen sind einzuhalten.
- Herstellung von Pflanzungen
- Berücksichtigung bodendenkmalflegerischer Belange
- Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften

4.8 HINWEISE ZUR VER- UND ENTSORGUNG

Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasser) stehen im Plangebiet zurzeit noch nicht zur Verfügung.

Bei der Standortwahl von dezentralen Abwasserentsorgungsanlagen ist zu berücksichtigen, dass die Ausläufer Grauwasser- und Fäkalientanks bei verschiedenen Modellen an den unterschiedlichen Stellen der Fahrzeuge zu finden sind. Aus diesem Grund sollte bei der Errichtung einer zentralen Abwasserentsorgung für Wohnmobile eine entsprechende Rangierfläche vor dieser vorhanden sein.

Zentrale Servicestationen oder überfahrbare Edelstahl- oder Betontrichter mit Wasserspülung sind ebenfalls eine geeignete Lösung. Die unmittelbare Umgebung ist so auszustatten, dass eine leichte Reinigung möglich ist (von Unkraut freizuhalten ist).

Wasserentnahmestellen sind in räumlicher Trennung zur Abwasserentsorgung zu installieren. Diese sind ordnungsgemäß zu kennzeichnen.

Für Reiseabfälle muss eine Entsorgung gemäß den vor Ort geltenden Bestimmungen sichergestellt sein. Mit einer entsprechenden Beschilderung sind auf die Ver- und Entsorgungsstationen hinzuweisen. Die Inbetriebnahme ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Die im Anhang der Begründung angeführten Hinweise sind zu berücksichtigen.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist im weiteren Verfahren zu detaillieren.

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist im weiteren Verfahren festzulegen.

5 BODENORDNUNG

Die Flächen stehen im Eigentum der Stadt Hillesheim. Eine Bodenordnung ist entbehrlich.

6 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

6.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Weimarer Allee 1, 54290 Trier, Tel: 0651 9774-0 Fax: 0651 9774-222 zu melden.

6.2 LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden. Informationen hierzu sind auch auf der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau unter http://www.igb-rlp.de/ms_rutschungsdatenbank.html und <http://www.gb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html> zu finden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der "Wohnmobilstellplatz" - der Stadt Hillesheim, den

Hillesheim, den

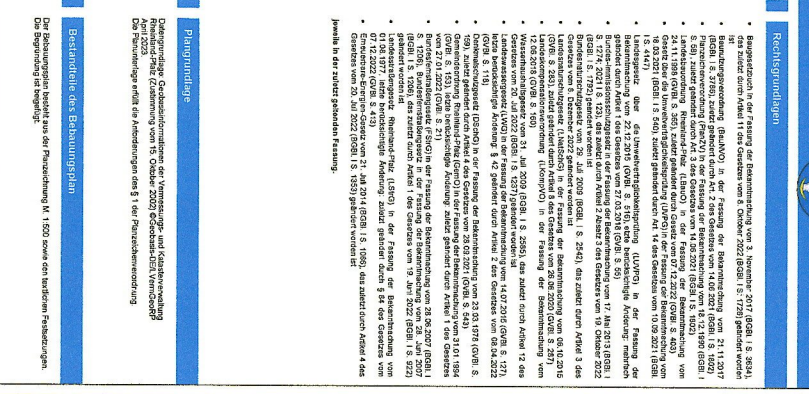
Stadt Hillesheim

im Auftrag

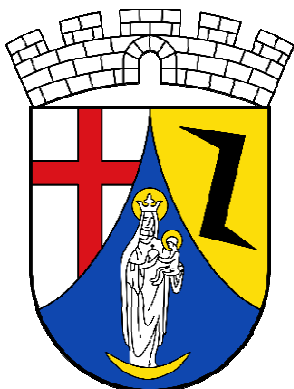
(Gabriele Braun)

aufgestellt im Auftrag der Stadt Hillesheim durch
Ulmen, Mai 2023



[illegible]

Stadt Hillesheim Bebauungsplan „WOHNMOBILSTELLPLATZ“



Textfestsetzungen
Stand: Vorentwurf
Mai 2023

Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz" der Stadt Hillesheim

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 BAUNVO)

Wohnmobilstellplatz

a) Zweckbestimmung

Im Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ ist die Unterbringung eines Wohnmobilstellplatzes gemäß nachfolgender Definition zulässig:

Der Wohnmobilstellplatz dient ausschließlich der Errichtung von Flächen für die temporäre Unterbringung von ausgestatteten Übernachtungs- bzw. Standplätzen für selbst fahrende Wohnmobile. Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig.

Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte wie etwa Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen u.ä. ist unzulässig.

Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes sind zulässig.

b) Zulässigkeitskatalog

Der Zulässigkeitskatalog stellt sich wie folgt dar:

Allgemein zulässig sind:

1. Stellplätze für die Unterbringung von selbst fahrenden Wohnmobilen,
2. Sanitärgebäude und die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen wie Anlagen für die Stromversorgung, Trink-/ Frischwasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung i.S. des § 14 (2) BauNVO,
3. Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO wie z.B. bauliche Anlagen für die Unterbringung von Geräten u.ä. Diese Einrichtungen müssen jedoch in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zur definierten Hauptnutzung stehen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein,
4. Werbeanlagen, die ausschließlich der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis der im Gebiet angebotenen Leistung dienen bis zu einer Gesamtgröße von 5 m².

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine maximale Grundfläche von GR max. = 1.890 m² zulässig.

3 MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Gebäudehöhe SO max. 3,50 m. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First (Gebäudehöhe, Oberkante Firstziegel) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

die Oberkante des angrenzenden Wirtschaftsweges (Flurstück 46/3) gemessen in Wandmitte.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 I.V.M. §§ 12 ABS. 6 UND 23 ABS. 5 BAUNVO)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.1 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

4.1.1 ALLGEMEINE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Betrieb der Anlage durchzuführen.

Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

4.1.2 WASSERDURCHLÄSSIGE BEFESTIGUNG VON ZUFAHRTEN (MAßNAHME 1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zufahrten sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist.

4.1.3 WASSERDURCHLÄSSIGE BEFESTIGUNG VON WOHNMOBILSTELLPLÄTZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, HGT-Decke, Rasenfugenpflaster, Wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Innerhalb des SO „Wohnmobilstellplatz“ können bis zu vier Stellplätze barrierefrei (z. B. in dränfähigem Betonsteinpflaster) befestigt werden.

4.1.4 ENTWICKLUNG EINER MÄßIG ARTENREICHEN GLATTHAFERWIESE: MAßNAHME 1 (K1)

Die Maßnahme ist auf den festgesetzten Grünflächen durchzuführen.

Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Einsaat: im ersten Schritt sollte eine Einsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann Region 7/9) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung).
- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frü-

- hestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm, wenn die Schafe nicht genug abgefressen wird.
- Beweidung: extensive Beweidung durch Schafe ist möglich, sobald die Wiese genügend angewachsen ist
 - Kein Mulchen, keine Düngung
 - Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr

4.1.5 PFLANZUNG VON BÄUMEN: MAßNAHME 2 (K2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den in der Planurkunde entsprechend dargestellten Standorten sind folgende hochstämmige Laubbäume aus der Pflanzliste zu pflanzen:

Die Baumstandorte können – sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen – um bis zu 5,00 m verschoben werden. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Pflanzliste - Bäume II. Ordnung			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

K1 und K2: In der auf den Baubeginn nachfolgenden Pflanzperiode

5 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Für die Einfriedung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der neunte Abschnitt „Einfriedung“ sowie der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
3. Schutz von Pflanzenbeständen
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
4. Herstellung von Pflanzungen
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
5. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
6. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne geschehen.

7. Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

8. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

9. Empfehlungen und Hinweise hinsichtlich der Ausgestaltung und des Betriebs der Anlage der Wohnmobilstellplätze können der "Camping- und Wochenendplatzverordnung Rheinland-Pfalz", der "Planungshilfe Wohnmobilstellplätze" des Deutschen Tourismusverbandes e. V. sowie den Richtlinien für Rastanlagen an Straßen, Teil 1 RR 1, Ausgabe 1981, bzw. die Empfehlungen der Anlage des ruhenden Verkehrs (RAR) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Maastrichter Straße 45, 5000 Köln 1 entnommen werden.

10. Bei der Standortwahl von dezentralen Abwasserentsorgungsanlagen ist zu berücksichtigen, dass die Ausläufer Grauwasser- und Fäkalientanks bei verschiedenen Modellen an den unterschiedlichen Stellen der Fahrzeuge zu finden sind. Aus diesem Grund sollte bei der Errichtung einer zentralen Abwasserentsorgung für Wohnmobile eine entsprechende Rangierfläche vor dieser vorhanden sein.

Zentrale Servicestationen oder überfahrbare Edelstahl- oder Betontrichter mit Wasserspülung sind ebenfalls eine geeignete Lösung. Die unmittelbare Umgebung ist so auszustatten, dass eine leichte Reinigung möglich ist (von Unkraut freizuhalten ist).

Wasserentnahmestellen sind in räumlicher Trennung zur Abwasserentsorgung zu installieren. Diese sind ordnungsgemäß zu kennzeichnen.

Für Reiseabfälle muss eine Entsorgung gemäß den vor Ort geltenden Bestimmungen sichergestellt sein.

Mit einer entsprechenden Beschilderung sind auf die Ver- und Entsorgungsstationen hinzuweisen. Die Inbetriebnahme ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen.