

Stadt Eppstein

Bebauungsplan N 101 „Campingplatz Niederjosbach“



Vorentwurf, 27.05.2025

Stadt Eppstein

Bebauungsplan N 101
„Campingplatz Niederjosbach“

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag
der Stadt Eppstein
Stand: 27.05.2025

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus



GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung und Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	6
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“	7
1.1.1	Überbaubare Grundstücksflächen B1 – B6	7
1.1.2	Überbaubare Grundstücksflächen B7 – B12	7
2	Private Grünflächen	7
2.1	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“	7
2.2	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“	8
3	Maß der baulichen Nutzung	8
3.1	Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“	8
3.2	Private Grünflächen	8
4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
4.1	Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“	9
4.1.1	Bauweise	9
4.1.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	9
5.1	Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“	9
6	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	9
7	Straßenverkehrsflächen	10
7.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	10
7.2	Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
7.3	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	10
8	Wald	10
9	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
9.1	Dachbegrünung	10
9.2	Erhalt von Bäumen: Streuobst im westlichen Plangebiet	10
9.3	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: Gehölzbestand auf den Böschungen	10
9.4	Pflanzqualitäten	11
9.4.1	Vermeidung von Lichtverschmutzung	11
9.4.2	Vermeidung von Tötung	11
9.4.3	Durchgängigkeit für Kleintiere	11
10	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
10.1	Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	11
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
1	Dachformen	12
2	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	12

3	Einfriedungen	12
E	Hinweise	13
1	Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten	13
1.1	Gebietseigene Gehölze	13
1.2	Sonstige / klimaangepasste Bäume	13
1.3	Sonstige Sträucher	13
1.4	Kletterpflanzen	13
2	Sicherung von Bodendenkmälern	14
3	Verwertung von Niederschlagswasser	14
4	Kampfmittel	14
5	Arten- und Biotopschutz	14
F	Begründung	15
1	Anlass und Aufgabenstellung	15
2	Lage und Abgrenzung	15
3	Übergeordnete Planungen	16
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	16
3.2	Landschaftsplan	19
4	Verfahrensablauf	20
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	20
6	Bestandsdarstellung und Bewertung	21
6.1	Verkehrliche Anbindung	21
6.2	Bebauung und Nutzung	21
6.3	Landschaftliche Situation	26
7	Planerische Zielsetzung	27
7.1	Städtebauliche Zielsetzung	27
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	29
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	30
8.1	Art der baulichen Nutzung	30
8.2	Private Grünflächen	31
8.3	Maß der baulichen Nutzung	32
8.3.1	Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“	32
8.3.2	Private Grünflächen	34
8.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	34
8.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	35
8.6	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	36
8.7	Straßenverkehrsflächen	36
8.8	Wald	36
8.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
8.10	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	37
9	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	37
9.1	Dachformen	37
9.2	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	37
9.3	Einfriedungen	37
10	Erschließung und Versorgung	38
10.1	Trink- und Löschwasserversorgung	38
11	Artenschutzrechtliche Belange	38

12	Umweltbelange	39
G	Verzeichnisse.....	40
1	Abbildungen.....	40
2	Tabellen.....	41

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. I S. 2542)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582);

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“

(gem. § 10 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Standplätze für jederzeit ortsveränderliche Zelte, Caravans, Wohnmobile und Reisemobile mit Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss sowie ihren Zufahrten,
2. Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung,
3. Spielplätze, Spiel- und Sportfelder, die nur einen untergeordneten Teil des Sondergebietes einnehmen.

1.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen B1 – B6

Zusätzlich zulässig sind:

1. ortsveränderliche Unterkünfte zur Vermietung.

1.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen B7 – B12

Zusätzlich zulässig sind:

1. ortsveränderliche Unterkünfte zur Vermietung,
2. Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Campingplatzgebietes, einschließlich Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebspersonal,
3. Schulungs- und Seminarräume,
4. Läden, die der Versorgung des Campingplatzgebietes dienen,
5. Schank- und Speisewirtschaften, die in direktem funktionalem Zusammenhang mit dem Campingplatzbetrieb stehen,
6. Sanitär- und Mehrzweckgebäude.

2 Private Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Es sind private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Zeltplatz“ und „Naturbildungsstätte“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.1 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ ist die Errichtung von Grillhütten allgemein zulässig. Die Grünflächen sind zu erhalten. Zusätzliche Befestigungen der Flächen sind nicht zulässig.

Die Installation von Wasser- und Stromanschlüssen ist zulässig.

2.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“ sind die Tierhaltung sowie die Errichtung von Gebäuden, die dem Schutz von Tieren dienen, allgemein zulässig. Zudem sind ortsveränderliche Unterkünfte zum vorübergehenden Aufenthalt allgemein zulässig. Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen, zusätzliche Befestigungen der Flächen sind nicht zulässig.

Die Installation von Wasser- und Stromanschlüssen ist zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.1 Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“

Die zulässige Grundfläche (GR) sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Zulässige Grundfläche (GR)	Zulässige Zahl der Vollgeschosse
B1	360 m ²	I
B2	250 m ²	I
B3	250 m ²	I
B4	250 m ²	I
B5	300 m ²	I
B6	40 m ²	I
B7	1.000 m ²	II
B8	100 m ²	I
B9	150 m ²	I
B10	150 m ²	I
B11	300 m ²	I
B12	150 m ²	I

In den überbaubaren Grundstücksflächen B1 bis B5 ist eine Grundfläche von max. 30 m² pro bauliche Anlage zulässig. Dabei sind mindestens 60 % der überschirmten Grundfläche luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 überschritten werden.

3.2 Private Grünflächen

Die zulässige Grundfläche (GR) wird wie folgt festgesetzt:

Private Grünfläche	Zulässige Grundfläche (GR)
Zweckbestimmung „Zeltplatz“, Nummer G1	15 m ²
Zweckbestimmung „Zeltplatz“, Nummer G2	15 m ²
Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“	40 m ²

4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4.1 Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“

4.1.1 Bauweise

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

4.1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1 Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“

Stellplätze sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Carports sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche B7 sowie in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche B7 zulässig.

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen einschließlich Grillhütten ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

In der Bauverbotszone der Landesstraße L 3026 sind Nebenanlagen und Stellplätze i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Weiterhin ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

7 Straßenverkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

7.2 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es wird eine private Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

7.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

8 Wald

(gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB)

Es sind Flächen für Wald gemäß Planeintrag festgesetzt.

9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a + b BauGB)

9.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° der Baugebiete B7 bis 9 und 12 sind mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen, zumindest extensiv zu begrünen sowie zu erhalten und zu unterhalten; Abgänge sind zu ersetzen.

Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen.

Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.

9.2 Erhalt von Bäumen: Streuobst im westlichen Plangebiet

Die in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ G2 sowie der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“ bestehenden Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste).

9.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: Gehölzbestand auf den Böschungen

Die begrünten Böschungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B5 und B3 sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind unmittelbar nach Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste).

9.4 Pflanzqualitäten

Für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

- Großkronige Bäume I WO 4 x vmDB STU 18/20
- Mittelkronige Bäume II WO 4 x vmDB STU 16/18
- Kleinsträucher 3 x vmB 80/100
- Großsträucher 3 x vmB 125/150

9.4.1 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis zu 3000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

9.4.2 Vermeidung von Tötung

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen.

9.4.3 Durchgängigkeit für Kleintiere

Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen. Ausgenommen hiervon sind kleinere Einfriedungen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“, die der Kleintierhaltung dienen.

10 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

10.1 Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zeichnerisch festgesetzt.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

1 Dachformen

Zulässig ist die Errichtung von Flachdächern.

2 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Eppstein in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzliste unter Punkt E1 in den Hinweisen wird empfohlen.

3 Einfriedungen

Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“, sowie innerhalb der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Zeltplatz“ und „Naturbildungsstätte“, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Grundstückseinfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

E Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

1.1 Gebietseigene Gehölze

Acer campestre (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Berberis vulgaris* (Gemeiner Sauerdorn), *Betula pendula* (Birke), *Betula pubescens* (Moorbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Castanea sativa* (Esskastanie), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna/laevigata* (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Fagus silvatica* (Rotbuche), *Frangula excelsior* (Faulbaum), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Prunus spinosa* (Schwarzdorn), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Salix alba* (Silberweide), *Salix caprea* (Salweide), *Salix cinerea* (Grauweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Salix viminalis* (Korbweide), *Salix x rubens* (Hohe Weide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holdunder), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), *Ulmus glabra* (Bergulme), *Ulmus minor* (Feldulme), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball).

1.2 Sonstige / klimaangepasste Bäume

Acer monspessulanum (Französischer Ahorn), *Aesculus hippocastanum* (Roßkastanie), *Alnus spaethii* (Purpurerle), *Betula nigra* (Schwarzbirke), *Celtis australis* (Europäischer Zürgelbaum), *Fraxinus excelsior* „Westhof's Glorie“ (Straßenesche), *Ginkgo biloba* (Ginkgo), *Gleditsia triacanthos* „Skyline“ (Lederhülsenbaum), *Liquidambar styraciflua* (Amberbaum), *Magnolia kobus* (Kobushi-Magnolie), *Ostrya carpinifolia* (Europäische Hopfen-buche), *Parrotia persica* (Eisenholzbaum), *Pinus sylvestris* (Waldkiefer), *Platanus x acerifolia* (Ahornblättrige Platane), *Prunus avium* „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche), *Quercus cerris* (Zerreiche), *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche), *Quercus palustris* (Sumpfeiche), *Quercus robur* „Fastigiata“ (Säuleneiche), *Robinia pseudoacacia* (Gewöhnliche Robine), *Salix alba* „Liempde“ (Silberweide), *Sophora japonica* (Japanischer Schnurbaum), *Tilia cordata* „Greenspire“ (Amerikanische Stadtlinde), *Tilia tomentosa* „Brabant“ (Silberlinde), *Ulmus* „Regal“ -S- *Resista* (Regal-Ulme), *Zelkova serrata* (Japanische Zelkove).

1.3 Sonstige Sträucher

Cornus alba (Weißer Hartriegel), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Ligustrum vulgare* „Atrovirens“ (Immergrüner Liguster), *Rosa arvensis* (Feldrose), *Rosa gallica* (Essigrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Rubus fruticosus* (Brombeere), *Syringa vulgaris* (Gemeiner Flieder).

1.4 Kletterpflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Humulus lupulus* (Hopfen), *Lonicera caprifolium* (Jelängerjelier), *Parthenocissus tric.* „Veitchii“ (Wilder Wein), *Parthenocissus quinquefolius* (Selbstkletternder Wein), *Vitis vinifera* (Weinrebe), Spalierobst.

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

3 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Darüber hinaus wird die Nutzung von Zisternen, auch zur Brauchwassernutzung, empfohlen.

4 Kampfmittel

Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

5 Arten- und Biotopschutz

Ergänzung im weiteren Verfahrensablauf.

F Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ besteht in der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Campingplatzes in Eppstein-Niederjosbach sowie in der planungsrechtlichen Ermöglichung von Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Bereich der bestehenden Campingplatzfläche.

Das Plangebiet befindet sich zu einem großen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Campingplatz für das Gebiet Hof Hubertus“ aus dem Jahr 1970. Die derzeitigen Betreiber des Campingplatzes planen Umbauten und Ergänzungen im Bereich des bestehenden Campingplatzes, die teilweise auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht zulässig sind. Zudem existieren bereits teilweise bauliche Anlagen, die vom vorherigen Besitzer des Campingplatzes errichtet wurden, die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht zulässig sind. Die Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ besteht daher in der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Strukturen sowie der geplanten baulichen Veränderungen auf dem Areal unter Beibehaltung der gewachsenen Strukturen und des naturnahen Campingerlebnisses im Plangebiet.

2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplans N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ befindet sich südöstlich der bebauten Ortslage von Eppstein-Niederjosbach an der Bezirksstraße (L3026). Im Nordwesten sowie Südosten wird es durch bestehende Waldflächen und im Norden durch Grünflächen begrenzt. Südlich verläuft die Bezirksstraße (L3026).

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich im Wesentlichen aus der Abgrenzung des bestehenden Campingplatzes und ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt 65.889 m². Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2 tlw., 3, 8/4, 55/1, 91/1, 96/1, 170, 171 und 216/4 tlw. in der Flur 10 der Gemarkung Niederjosbach.

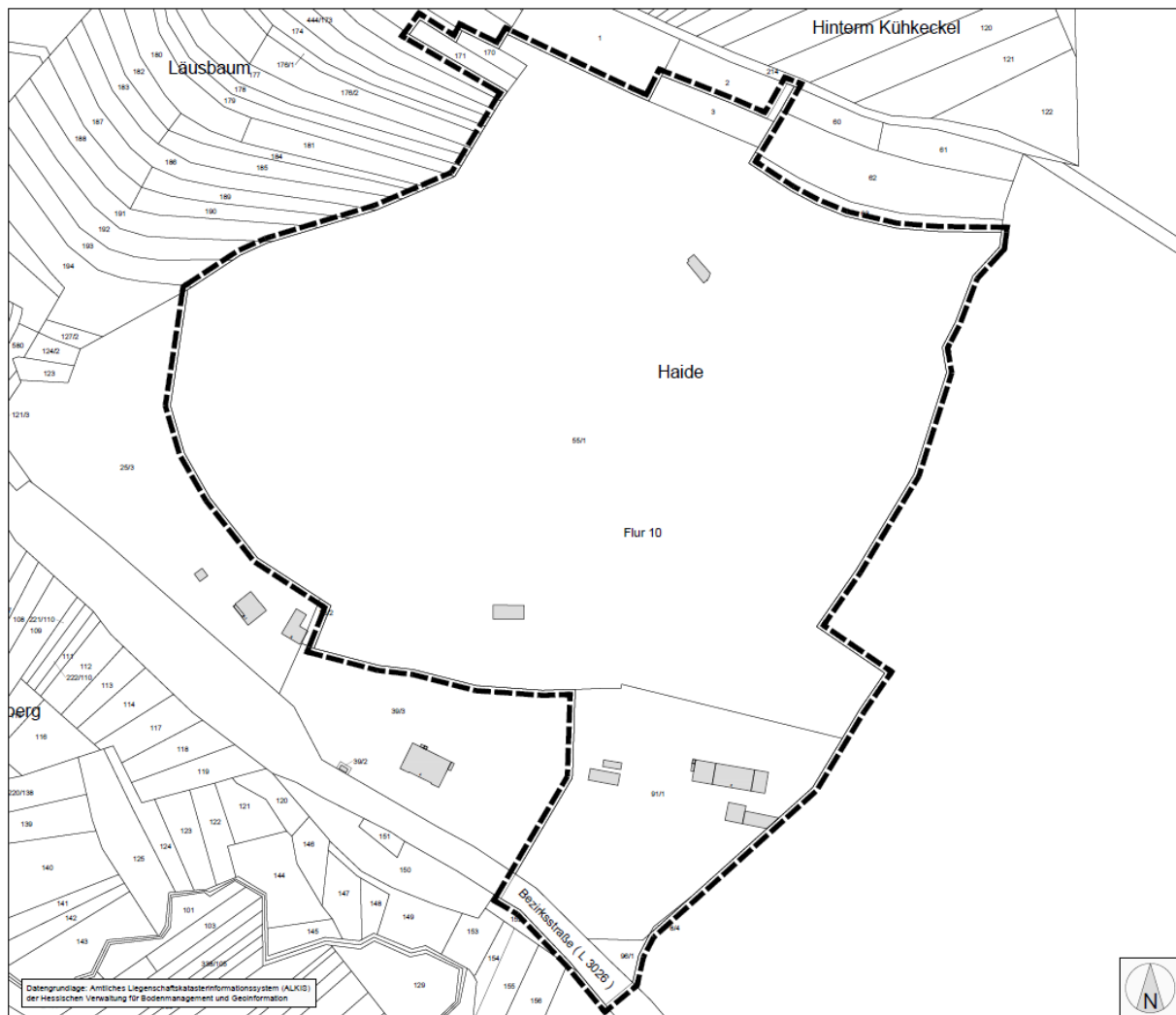


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans N 101 „Campingplatz Niederjosbach“

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Eppstein als Kleinzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Die Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen. Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen sollen Kleinzentren sich grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientieren. Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Kleinzentren im ÖPNV bedarfsgerecht mit den benachbarten Zentren verknüpft sind.

Ein Großteil des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil, Bestand mit der Zweckbestimmung „Camping“ dargestellt. Weitere Teilbereiche im Süden und Westen des Plangebietes sind als „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“, „Vorranggebiete für die Forstwirtschaft“, „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Zudem ist im Osten des Plangebietes ein Bereich als „Vorranggebiet für die

Forstwirtschaft“ dargestellt. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist regionalplanerisch als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

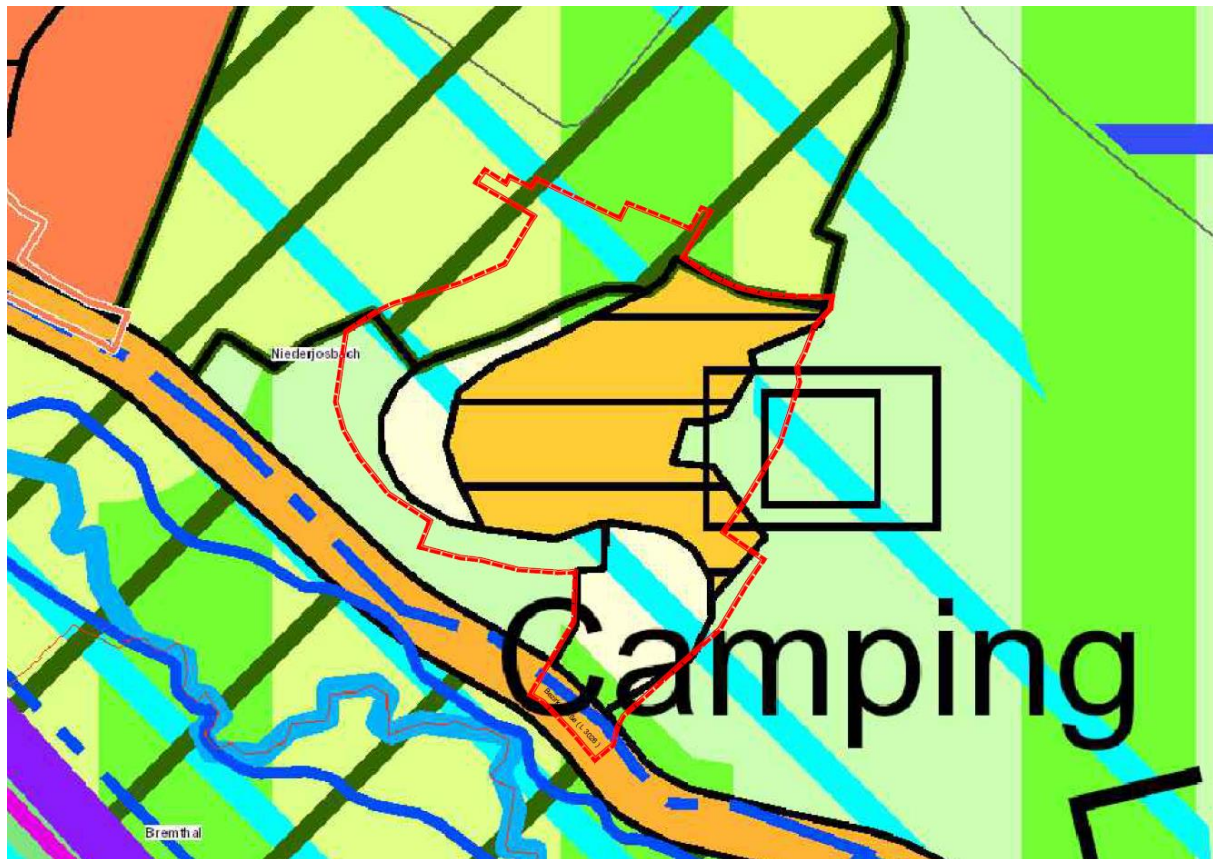


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Die Darstellung von **Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil** dient dazu, die Entwicklung von nicht vereinbaren baulichen Nutzungen aus dieser Bodennutzungsart zu unterbinden. Aus dieser Bodennutzungskategorie können z.B. Campingplatzgebiete, Wochenend- und Ferienhausgebiete entwickelt werden.

Die landschaftsgerechte und ökologisch verträgliche Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen mit baulichen Einrichtungen im Sinne der „Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil“, z.B. Campingplätze und Freizeitparks, hat gemäß Grundsatz G4.7-8 Vorrang vor der Neuanlage.

In den „**Vorranggebieten für Natur und Landschaft**“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig. (Z4.5-3)

Als „**Vorranggebiet für die Forstwirtschaft**“ sind Flächen, die dauerhaft bewaldet bleiben sollen, dargestellt. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen. (Z10.2-12)

Die Funktion der **Regionalen Grünzüge** darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung sowie der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport-

und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. (Z4.3-2)

In den „**Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft**“ ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. Im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main findet diese Regelung keine Anwendung. (G10.1-11)

Die „**Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen**“ sollen die bioklimatischen und luft-hygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern. Damit ist der Schutz der „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ gegenüber der Inanspruchnahme, insbesondere im Verdichtungs- und Ordnungsraum, von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen.

Um diese Art von Ausgleichsfunktion zu gewährleisten, sollen in den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit der Emission von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelung oder die Errichtung baulicher Anlagen (Strömungshindernisse), aber auch die Aufforstung oder die Anlage von Dämmen in Tälern.

Die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „**Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung**“ stattzufinden (Z3.4.1-3). Für den überwiegenden Teil des Plangebietes kann der Bebauungsplan daher unmittelbar als aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt angesehen werden.

Für die Bereiche der „**Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft**“ überlagert mit „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ (ca. 1,5 ha) entspricht die aktuelle Darstellung im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nicht der bauleitplanerischen Zielsetzung zur Festsetzung eines Sondergebietes. Für diese Bereiche ist ein Sondergebiet als nicht aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt anzusehen. Eine Änderung der Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans ist erforderlich und von der Stadt Eppstein beim Regionalverband zu beantragen. Diese Änderung kann im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt werden.

Bei den im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „**Vorranggebiete für die Forstwirtschaft**“ (südwestlicher Bereich und Teile des östlichen Bereichs, ca. 1,0 ha) ausgewiesenen Bereiche handelt es sich um Waldflächen, welche entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen. Die genaue planungsrechtliche Abgrenzung der Waldflächen erfolgt auf der Grundlage des Waldbestandes in Abstimmung mit Hessen Forst und der Unteren Naturschutzbehörde. Die Abgrenzung der Waldflächen im Bebauungsplan wird dabei geringfügig von den Darstellungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abweichen. Die vorgesehene bauleitplanerische Ausweisung als Waldflächen ist ebenso als aus den weiteren Darstellungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für diese Bereiche („Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“) entwickelbar anzusehen. Da die klimatischen Ausgleichsfunktionen sowie die Funktionen des Regionalen Grünguges durch die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Waldbestandes als nicht beeinträchtigt zu bewerten sind.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist als „**Vorranggebiet Natur und Landschaft**“ überlagert mit einem „**Vorranggebiet Regionaler Grünzug**“ und einem „**Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen**“ dargestellt. Dies betrifft den Bereich des vorhandenen Biergartens mit Spielplatz, einen Teil der bestehenden Zeltwiesen sowie die Schafsweide mit Farm-Projekt „The Eppstein Farm“. Nach Angaben des Regionalverbandes FrankfurtRhein-Main im Nachgang zu dem Scoping-Termin am 09.07.2024 kann der Bebauungsplan als aus diesen Darstellungen entwickelt angesehen werden, da die baulichen Anlagen in diesem Bereich nur untergeordnet sind. Es wird empfohlen, die Festsetzung einer Grünfläche für diesen Bereich zu prüfen. Bis auf den Bereich des Biergartens wird dieser Empfehlung gefolgt. Die vorhandene Nutzung des Biergartens und dessen vorgesehener Weiterentwicklung sind aus Sicht des Plangebers über die Festsetzung einer Grünfläche nicht ausreichend planungsrechtlich zu sichern. Damit ergibt sich in dem Bereich eine Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan von ca. 1.100 m².

Im Rahmen des Scoping-Termins am 09.07.2024 wurde von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht kein Zielabweichungsantrag erforderlich ist.

3.2 Landschaftsplan

In dem seit 2001 wirksamen Landschaftsplan (LP) des Umlandverbandes Frankfurt ist das Vorhabengebiet überwiegend als Siedlungsfläche überlagert mit der tatsächlichen Nutzung Grünfläche (allgemein) dargestellt. Neben dem ist das Vorhabengebiet im östlichen, südlichen und westlichen Plangebiet als Fläche für Wald, hier überlagert mit der Signatur für Laubwald und Grünflächen (allgemein) gekennzeichnet. Im nordwestlichen bzw. nördlichen Plangebiet sind Flächen, bei denen besondere Formen der Pflege oder der Bewirtschaftung sicherzustellen sind (§3(2) Ziff. 4 i.V. mit Ziff. 9 HeNatG), hier Streuobst und ökologisch bedeutsames Grünland dargestellt. Diese Flächen sind gemäß dem Landschaftsplan (LP 2001) im Plangebiet mit den Entwicklungszielen 60, 61 und 64, teilweise 51 belegt. Wobei die Entwicklungsziele 60, 61 und 64 sich auf Streuobst beziehen und das Entwicklungsziel 51 Frischwiesen und -weiden (mesophil) umfassen. Zusätzlich sind die Bereiche der Ziffern 61, 64 und 51 mit der Signatur Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen überlagert.

Die Flächen mit den Entwicklungszielnummern 60 und 64 werden zusätzlich umrandet von der Signatur Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. § 23 (1) HeNatG (die Darstellung unterliegt im Einzelfall der Prüfung durch die Naturschutzbehörden).

Im nördlichen bzw. nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich zudem noch die Darstellung einer Fläche für die Landbewirtschaftung, hier Acker.

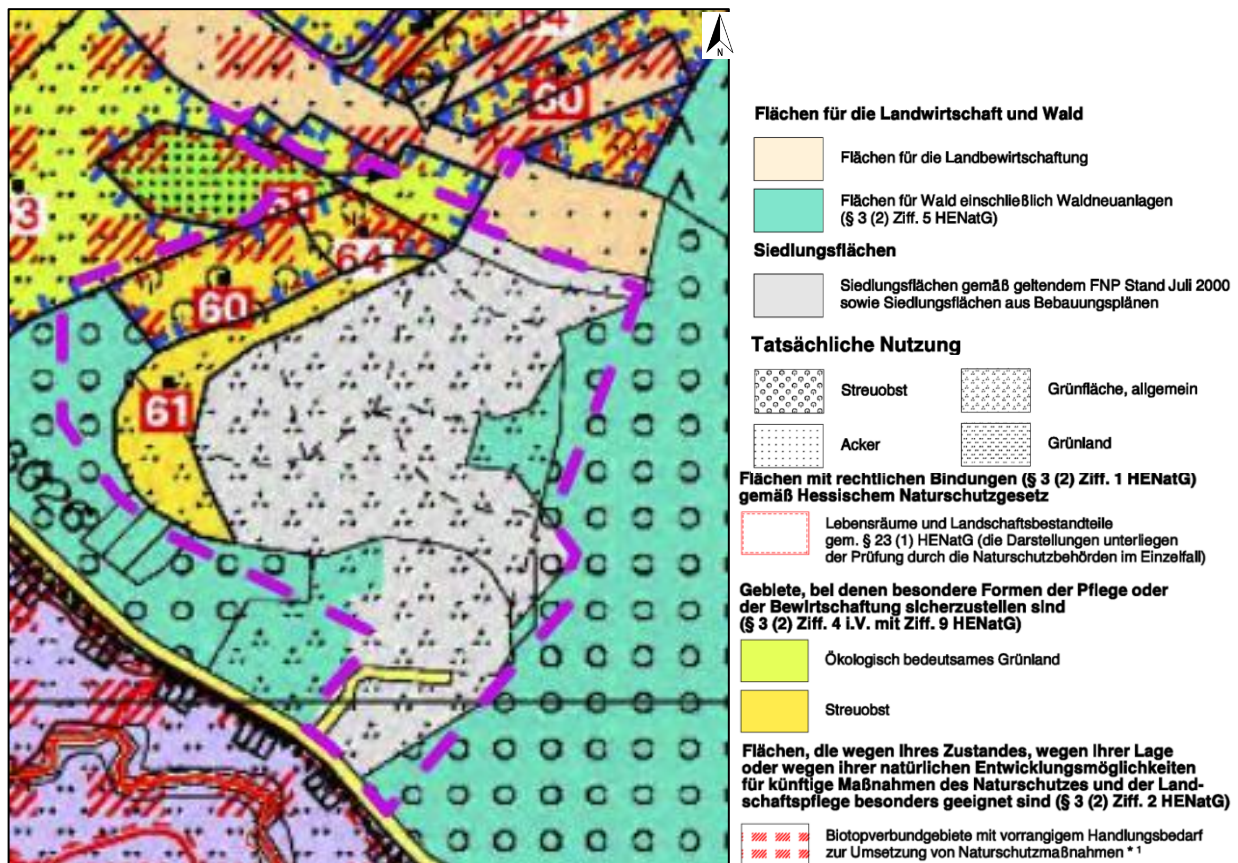


Abbildung 3: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans mit Plangebiet (lila Strichlinie, RegioMap, Abruf Januar 2025)

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eppstein hat in ihrer Sitzung am 19.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Vollverfahren.

Zur frühzeitigen Abstimmung der regionalplanerischen, naturschutzfachlichen und forstrechtlichen Belange, fanden im Vorfeld der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zwei Scoping-Termine mit Vor-Ort-Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises, dem Regionalverband FrankfurtRheinMain, dem Regierungspräsidium Darmstadt sowie Hessen Forst statt (09.07.2024 und 20.08.2024).

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Campingplatz für das Gebiet Hof Hubertus“ aus dem Jahr 1970. Die westlich rot umrahmte Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 4 wurde 1970 nicht durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt, sodass nur der übrige Bereich rechtskräftig wurde.

Für den in Kraft getretenen Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 sind für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Campinggebiet“ und eine Parkplatzfläche festgesetzt. Weiterhin sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Ausführung einer Toilettenanlage sowie Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes und eine Eingrünung der einzelnen Einstellplätze mit Hecken oder Sträuchern festgesetzt.

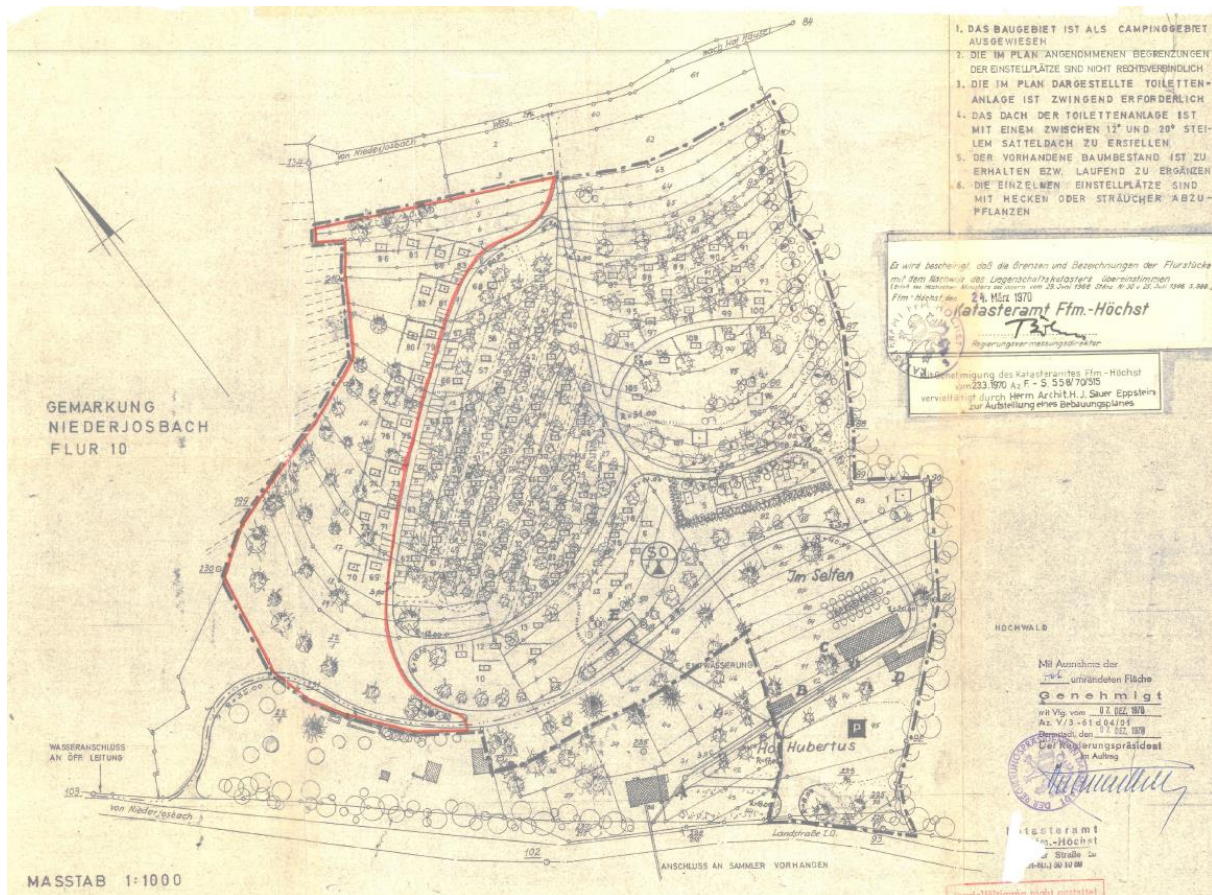


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 4 „Campingplatz für das Gebiet Hof Hubertus“

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet besitzt einen unmittelbaren Anschluss an die Bezirksstraße (L 3026), welche auf der Gemarkung Bremthal auf die Bundesstraße B455 führt und damit im weiteren Verlauf ebenso Anschluss an die Bundesautobahn A3 sowie eine Anbindung an die umliegenden Gemeinden gegeben ist.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 500 m Luftlinie östlich des Bahnhofs Niederjosbach. Von dort aus verkehren S-Bahnen in Richtung Frankfurt und Niedernhausen.

6.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird im Bestand als Campingplatz genutzt. Im südlichen Bereich befinden sich Parkplätze (siehe Abbildung 5), ein Wohnhaus mit Büro der Campingplatz-Betreiber (betriebsbezogenes Wohnen der Campingplatzbetreiber und von Angestellten, siehe Abbildung 6) sowie ein Nebengebäude mit Werkstatt und Lagerflächen (siehe Abbildung 7).

Weitere dauerhafte bauliche Anlagen sind innerhalb des Plangebietes in Form eines Sanitärgebäudes im Süden (siehe Abbildung 8) und eines Mehrzweckgebäudes mit Sanitäranlagen im Norden des Plangebietes (siehe Abbildung 9) vorhanden. Zudem gibt es Freiluftduschen und ein mobiles Saunagebäude (siehe Abbildung 10). Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Grillhütte (siehe Abbildung 11).



Abbildung 5: Parkplatz im Süden des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 6: Wohnhaus im Süden des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 7: Nebengebäude im Süden des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 8: Bestehendes Sanitärgebäude im Süden des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 9: Mehrzweck- und Sanitärgebäude im Norden des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 10: Freiluftduschen (links) und mobiles Saunagebäude (rechts) innerhalb des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 11: Grillhütte im nördlichen Bereich des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

Im Wesentlichen wird das gesamte Areal durch Einstellplätze für Campingwagen, Wohnwagen sowie Zelte genutzt (siehe Abbildung 12 und Abbildung 13). Im Bereich der Zeltwiesen gibt es Stellplätze für PKWs. Vereinzelt sind im Bestand ortsveränderliche Vermietungsobjekte (hauptsächlich Schäferwagen) im Angebot des Campingplatzes enthalten (siehe Abbildung 14). Im Norden des Plangebietes befindet sich zudem ein kleiner Biergarten mit Containern und einer kleinen Holzhütte sowie ein Kinderspielplatz (siehe Abbildung 15).

Im Norden des Plangebietes angrenzend an den provisorischen Biergarten befindet sich eine Wiese, auf welcher derzeit Schafe gehalten werden (siehe Abbildung 16). Zudem befindet sich hier ein ortsveränderlicher Bauwagen für „The Eppstein Farm“. Die Schafswiese bildet den Übergang in die freie Landschaft nördlich angrenzend an das Plangebiet.

Das gesamte Gelände fällt nach Süden hin stark ab und die Einstellplätze sind in Reihen terrassenförmig, der Topographie folgend angelegt. In dem umfangreich begrünten Areal soll den Besuchern ein möglichst naturnahes Campingerlebnis geboten werden.



Abbildung 12: Zeltplätze im Westen des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 13: Zuwegungen und Einstellplätze für Campingwagen und Wohnwagen innerhalb des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 14: Vorhandene ortsveränderliche Vermietungsobjekte innerhalb des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 15: Biergarten mit Kinderspielplatz im nördlichen Bereich des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 16: Schafswiese im Norden des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

6.3 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet liegt eingebettet in einen Landschaftsraum, der typisch ist für den Hochtaunus. Dieser ist durch große Waldflächen sowie Siedlungsbereiche umgeben von landwirtschaftlichen Flächen charakterisiert. Das an einem südexponierten Hang gelegene

Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch überwiegend grasbewachsene Terrassenflächen getrennt durch gehölzbestandene Böschungen aus. Auffällig ist der hohe Anteil an Obstbäumen auf diesen Böschungen. Südlich angrenzend befindet sich, getrennt durch die Bezirksstraße L 3026, die Daisbachaue. Westlich und östlich grenzen Waldflächen an. Nördlich bzw. nordöstlich befinden sich ebenfalls Waldflächen, getrennt durch Landwirtschaftsflächen sowie eine Radroute.

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans besteht im Wesentlichen in der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen sowie in der Weiterentwicklung und zukunftsfähigen Gestaltung des Angebotes eines naturnahen Campingerlebnisses im Plangebiet.

Ortsfeste Neubauten mit größeren Eingriffen in die Bestandsstrukturen sind nicht vorgesehen. Als zusätzliche dauerhafte bauliche Anlage soll im Westen des Plangebietes ein neues Funktions- und Sanitärgebäude mit Sanitär- und Gemeinschaftsräumen sowie Küche zur Deckung des bereits bestehenden Bedarfs entstehen. Die beiden bestehenden Sanitärgebäude können den Bedarf insbesondere in den Sommermonaten bei einer hohen Auslastung des Campingplatzes nicht decken, weshalb als Provisorium Freiluftduschen errichtet wurden.

Perspektivisch wird zudem ein Umbau bzw. Abriss und Neubau des bestehenden Wohn- und Verwaltungsgebäudes im Süden des Plangebietes erforderlich. Dieses ist von der Bausubstanz so marode, dass eine Sanierung im Vergleich zu einem Neubau die unwirtschaftlichere Variante darstellt. Ein Neubau hätte zudem den Vorteil, dass die Raumaufteilung individuell an einen zeitgemäßen und zukunftsfähigen Betrieb eines Campingplatzes angepasst werden könnte.

Der im Plangebiet vorhandene und bislang nur durch Campinggäste genutzte Biergarten soll ergänzend öffentlich zugänglich werden. Hierfür wird ein zusätzliches WC-Gebäude benötigt. Ein von dem Campingplatzbetrieb losgelöster Betrieb des Biergartens ist nicht vorgesehen. Im Wesentlichen soll es sich hierbei weiterhin um ein Angebot für die Campingplatzgäste handeln. Auch soll es im Bereich des Biergartens keine Stellplätze für den Biergarten geben. Die Durchwegung des Campingplatzgebietes mit dem PKW soll nur für Campinggäste möglich sein. Der Biergarten soll nur zu Fuß öffentlich erreichbar sein.

Der westliche Bereich des Plangebietes (teilweise Waldflächen) soll weiterhin als Fläche für Zelte genutzt werden. Dies wurde im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung in Bezug auf die vorhandenen Waldflächen bereits mit Hessen Forst abgestimmt. Bauliche Anlagen sind hier nicht vorgesehen. Die als Parkplatz für die westlichen Zeltwiesen genutzte Fläche angrenzend an den Kinderspielplatz mit Biergarten soll planungsrechtlich gesichert werden.

Für die Schafwiese im Nordwesten des Plangebietes ist eine Weiterentwicklung der bestehenden Weidenutzung in Kombination mit einem Bildungsangebot für Kinder und Jugendliche zur Sammlung von Erfahrungen mit Natur und Tieren vorgesehen. Auf der Fläche sollen weitere Tiere gehalten werden. Unter anderem sind Hühner und Hasen denkbar. Auf der Wiese befindet sich bereits ein Bauwagen, der eine „Räumlichkeit“ für kleinere Events für Kinder darstellt. Hierbei handelt es sich um einen 6 m breiten Holzwagen, ähnlich einem Schäferwagen, in dem ein „Büro“ zur Organisation der Events mit Kindern Platz findet, das auch als Aufenthaltsmöglichkeit und Raum für Workshops/Kurse genutzt werden kann. Zudem soll perspektivisch ein mobiler Stall auf der Fläche untergebracht werden.

Die östlich an die Schafswiese angrenzende Freifläche soll weiterhin als Zeltwiese genutzt werden. Im Bereich der Zeltwiese soll die Errichtung einer kleinen Grillhütte vorgesehen werden.

Darüber hinaus sollen weitere feste Unterkünfte zur Vermietung im Bereich bestehender Einstellplätze für Campingwagen und Wohnwagen aufgestellt werden. Hierbei handelt es sich um ortsveränderliche Gebäude, welche durch die Campingplatzbetreiber aufgestellt und vermietet werden. Eine dauerhafte Versiegelung durch die ortsveränderlichen Gebäude soll nicht stattfinden. Diese sind bei Bedarf jederzeit beweglich. Die Aufstellung der ortsveränderlichen Gebäude soll insbesondere in den Bereichen erfolgen, die mit modernen Campingwagen und Wohnwagen aufgrund der Größe der Einstellplätze und der steilen Topographie nur mit einem hohen logistischen Aufwand oder nicht erschließbar sind. Zudem soll mit den ortsveränderlichen Gebäuden der bestehenden Nachfrage im Bereich des Campingbetriebes Rechnung getragen und der Campingplatz insgesamt zukunftsfähig aufgestellt werden.

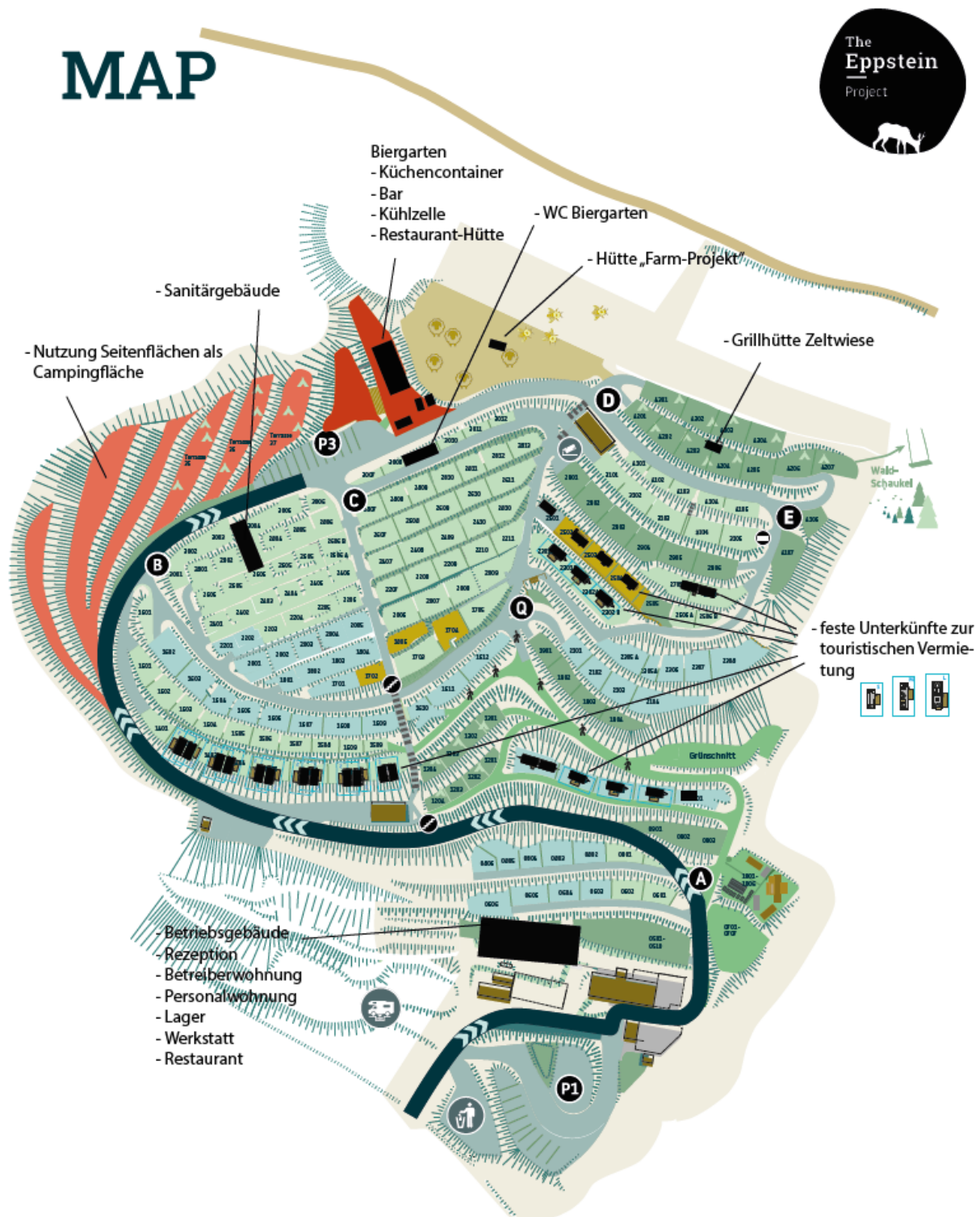


Abbildung 17: Zukünftig geplante Nutzungen innerhalb des Campingplatzgebietes
Quelle: The Eppstein Project GmbH

7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Das Plangebiet weist eine Vielzahl von landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen auf. Die primäre Zielsetzung des landschaftsplanerischen Konzepts sind der Erhalt und die Pflege dieser Grünstrukturen. Hier steht vor allem der Erhalt der waldartigen Bestände und des Streuobstwiesen-Charakters ohne intensive Nutzung im Vordergrund.

Der Erhalt der folgenden Funktionen im Naturhaushalt ist weiterhin anzustreben:

- Bioklimatisch-lufthygienische Gunstwirkungen,
- Verzögerung und Verringerung des Oberflächenabflusses,
- vielfältiger Lebensraum für Fauna und Flora und
- Erhalt der typischen Kulturräumausprägung.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzung des Plangebietes wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Dieser Baugebietstyp dient der Ermöglichung des zeitweiligen Wohnens zu Freizeit- und Erholungszwecken.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen den typischen und notwendigen Nutzungen für einen zeitgemäßen Campingplatzbetrieb. Hierzu zählen neben den Standplätzen für jederzeit ortsveränderliche Zelte, Caravans, Wohnmobile und Reisemobile mit Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss sowie deren Zufahrten, Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung. Zudem sind Spielplätze sowie Spiel- und Sportfelder zulässig, soweit diese nur einen untergeordneten Teil des Sondergebietes einnehmen. Die aufgeführten Nutzungen sind im gesamten Sondergebiet allgemein zulässig.

Auf Campingplätzen dürfen Zelte, Caravans, Wohnmobile und Reisemobile zwar dauerhaft abgestellt, nicht jedoch dauerhaft bewohnt werden.

Überbaubare Grundstücksflächen B1 – B6

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B1 - B6 sind zusätzlich zu den im Sondergebiet allgemein zulässigen Nutzungen ortsveränderliche Unterkünfte zur Vermietung zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen B1 - B6 dienen der Aufstellung von mobilen Unterkünften, z.B. in Form von Schäferwägen, zur Vermietung durch die Campingplatzbetreiber. Die Unterkünfte sind nicht fest verbaut, sondern lediglich aufgestellt und verfügen überwiegend über ein Fahrgestell. Es handelt sich somit um im Grundsatz mobile Kleinstunterkünfte, welche ortsveränderlich sind, d.h. jederzeit fortbewegt werden können.

Überbaubare Grundstücksflächen B7 – B12

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B7 – B12 sind zusätzlich zu den im Sondergebiet allgemein zulässigen Nutzungen ebenso ortsveränderliche Unterkünfte zur Vermietung zulässig. Zudem sind solche Nutzungen zulässig, die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind. Dazu zählen Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Campingplatzgebietes, einschließlich Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebspersonal, Schulungs- und Seminarräume, der Versorgung des Campingplatzgebietes dienende Läden sowie in direktem funktionalem Zusammenhang mit dem Campingplatzbetrieb stehende Schank- und Speiswirtschaften. Zu den Anlagen für den Betrieb des Campingplatzes zählen weiterhin Sanitärgebäude sowie Mehrzweckgebäude mit Aufenthaltsräumen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzungen für die überbaubaren Grundstücksflächen B7 - B12 dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen und geplanten, für den zukunftsfähigen Betrieb des Campingplatzes erforderlichen baulichen Anlagen. Perspektivisch ist u.a. der Abriss und Neubau des bestehenden Wohn- und Verwaltungsgebäudes im Süden des Plangebietes vorgesehen, da dieses von der Bausubstanz her nicht mehr sanierbar ist.

Die Zufahrtssituation zu dem Campingplatz ist im Bestand sehr beengt. Diese könnte durch den Neubau des Wohn- und Verwaltungsgebäudes an einem geänderten Standort aufgeweitet werden. Weiterhin werden zusätzliche Sanitär- und Mehrzweckgebäude/-räume benötigt.

Neben Büro und der Rezeption für den Campingplatzbetrieb sind in dem Wohn- und Verwaltungsgebäude betrieblich erforderliche Wohnungen für die Betriebsinhaber sowie deren Angestellte sowie Schulungs- und Seminarräume zu verorten. Die Zulässigkeit von Schulungs- und Seminarräumen ergibt sich aus ihrem direkten Bezug zur Erholungsfunktion des Gebietes. Hierbei handelt es sich um Bildungs- und Weiterbildungsangebote, die die Aufenthaltsqualität erhöhen und das Nutzungsspektrum sinnvoll erweitern.

Der Versorgung des Campingplatzgebietes dienende Läden charakterisieren sich in einem auf die Versorgung der Campingplatzgäste ausgerichteten Warenangebot. Die Gebietsversorgungsklausel beschreibt einen nach Sinn und Zweck unmittelbaren Zusammenhang mit dem Gebietscharakter. Diese Klausel beschränkt das Versorgungsangebot auf eine für Campingplatzgäste ausgerichtete Nahversorgung.

Schank- und Speisewirtschaften sind innerhalb des Sondergebietes zulässig, sofern sie in einem direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Campingplatzbetrieb stehen. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Biergartens im Nordwesten des Plangebietes. Dieser wird im Wesentlichen durch die Campingplatzbesucher genutzt, jedoch auch durch externe Gäste. Die Zulässigkeit einer solchen gastronomischen Nutzung soll planungsrechtlich gesichert werden.

Der direkte „funktionale Zusammenhang“ kennzeichnet sich in der Bewirtschaftung der Schank- und Speisewirtschaften durch die Betreiber des Campingplatzbetriebes und deren Angestellte. Die überwiegende Funktion der Schank- und Speisewirtschaft muss in der Bewirtung der Gäste des Campingplatzes liegen und auf deren Bedürfnisse ausgerichtet sein. Hiermit soll sichergestellt werden, dass keine „gewöhnliche“ Schank- und Speisewirtschaft, losgelöst vom übrigen Campingplatzbetrieb entsteht, sondern lediglich ein Betrieb, der im Wesentlichen dem Campingaufenthalt der Gäste dient und darauf ausgerichtet ist. Eine öffentliche Zugänglichkeit ist ergänzend zulässig. Die hierfür notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen (insbesondere zusätzliche Sanitärräume) werden über den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht. Eine nennenswerte bauliche Ausdehnung des Biergartens ist nicht vorgesehen.

8.2 Private Grünflächen

Zeltplatz

Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ entspricht der vorhandenen und geplanten Nutzung der beiden Grünbereiche als Aufstellfläche für Zelte. Bis auf die zulässige Errichtung von Grillhütten mit jeweils bis 15 m² Grundfläche innerhalb der privaten Grünflächen mit den Nummern G1 und G2, sind Gebäude oder sonstige Flächenversiegelungen auf den Flächen nicht vorgesehen oder notwendig. Die Wiesenfläche ist zu erhalten.

Die Installation von Wasser- und Stromanschlüssen ist zulässig, um die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen für eine Zeltplatznutzung zu schaffen.

Naturbildungsstätte

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“ dient der Sicherung der vorhandenen Grünfläche für das „Farm-Projekt“ im nördlichen Teil des Plangebietes. In diesem Bereich ist bereits eine Schafsweide vorhanden. Zukünftig soll die Grünfläche als Erlebnis- und Bildungsraum für Kinder zur angeleiteten Sammlung von Erfahrungen mit Pflanzen und Tieren weiterentwickelt werden. Es sollen auf der Grünfläche weitere Tiere gehalten werden, unter anderem sind Hühner und Hasen geplant. Auch soll hier ein

mobiler Wagen gestellt werden, um eine „Räumlichkeit“ für kleinere Events, Workshops/Kurse für Kinder (Besucher des Campingplatzes, aber auch Events für z.B. Schulklassen) zu haben. Hierbei handelt es sich um einen 6 m langen Holzwagen, ähnlich einem Schäferwagen. Dieser soll ebenso als „Büro“ zur Organisation der Events mit Kindern sowie als Aufenthaltsmöglichkeit für Kurse und Workshops zur Naturerfahrung dienen. Demnach werden ortsveränderliche Unterkünfte zum vorübergehenden Aufenthalt zugelassen. Zudem ist die Aufstellung von Unterständen für Tiere zulässig, um die Erfordernisse der vorhandenen Tierhaltung planungsrechtlich zu sichern. Sonstige dauerhafte bauliche Anlagen sind auf der Fläche nicht vorgesehen. Die maximal zulässige Grundfläche in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“ beträgt 40 m².

In Anlehnung an die über den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches vorgesehene Zweckbestimmung der Naturerfahrungsräume für Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) soll auf der Grünfläche Raum für Erfahrung mit Natur und Tierwelt entstehen. In Abgrenzung zu einem „Naturerfahrungsraum“ ist jedoch eine angeleitete und betreute Naturerfahrung vorgesehen. Die Anforderungen an Flächengröße, unbeaufsichtigte Zugänglichkeit und Nutzung sowie der Lage in räumlicher Nähe zu Wohngebieten im Siedlungsbestand sind bei der vorliegenden Grünfläche in Angliederung an die Sondernutzung des Campingplatzes nicht erfüllt.

Es handelt sich bereits im Bestand nicht mehr um eine „wilde“ Fläche mit ungestalteter Natur.

Die Installation von Wasser- und Stromanschlüssen ist zulässig, um die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen für Workshops und die Wasserversorgung der Tiere zu schaffen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

8.3.1 Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine mit dem naturnahen Campingplatz verträgliche bauliche Nutzung des Plangebietes ermöglicht werden.

Für die dauerhaften baulichen Anlagen (überbaubare Grundstücksflächen B7 – B12) wird die maximal zulässige Grundfläche je überbaubarer Grundstücksfläche entsprechend der vorhandenen und der geplanten baulichen Anlagen festgesetzt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt für die überbaubare Grundstücksfläche B7 (Verwaltungs- und Wohngebäude) zwei Vollgeschosse. Damit wird die Errichtung der für den Betrieb und die Verwaltung des Campingplatzes notwendigen Gebäude planungsrechtlich gesichert bzw. ermöglicht. Bei den überbaubaren Grundstücksflächen B8 - B12 handelt es sich um bestehende und geplante Sanitärgebäude sowie den Biergarten in Containerbauweise. In diesen überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung jeweils eines Vollgeschosses zulässig.

In den überbaubaren Grundstücksflächen B1 – B6, welche der Aufstellung von ortsveränderlichen Vermietungsangeboten dienen, wird die maximal zulässige Grundfläche ebenso je überbaubarer Grundstücksfläche sowie für die überbaubaren Grundstücksflächen B1 - B5 zusätzlich bezogen auf die einzelnen baulichen Anlagen festgesetzt. Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen entsprechen der jeweiligen geplanten Anzahl an Unterkünften mit einer Grundfläche von jeweils maximal 30 m² je Anlage. Um die Errichtung kleinteiliger Anlagen in den teils großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen sicherzustellen, wird die maximale Grundfläche der einzelnen Anlagen auf 30 m² je Anlage begrenzt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt eins. Für die Definition eines Vollgeschosses findet auch bei den ortsveränderlichen baulichen Anlagen der § 2 Abs. 5 HBO Anwendung.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B6 ist im Bestand ein größeres ortsveränderliches Vermietungsobjekt vorhanden (siehe Abbildung 18). Dieses Objekt wird über die festgesetzte zulässige Grundfläche von 40 m² in der überbaubaren Grundstücksfläche B6 in seinem Bestand gesichert. Die hinter dem Objekt befindliche mobile Sauna ist als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO einzuordnen.



Abbildung 18: Vorhandenes Vermietungsangebot in der überbaubaren Grundstücksfläche B6 (links) mit dahinterliegender Sauna (rechts)

Art	Fläche	Anteil	Zulässige Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
Sondergebiet	44.981 m²	68,3 %	3.300 m²	I - II
Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“	6.909 m ²	10,5 %	30 m ²	/
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“	6.209 m ²	9,4 %	40 m ²	/
Private Grünflächen gesamt	13.118 m²	19,9 %	70 m²	/
Wald	7.032 m²	10,7 %	/	/
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	710 m ²	1,0 %	/	/
Private Straßenverkehrsflächen	48 m ²	0,1 %	/	/
Straßenverkehrsflächen gesamt	758 m²	1,1 %	/	/
Summe	65.889 m²	100 %	3.370 m²	I - II

Tabelle 1: Flächenbilanz

Für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen je überbaubarer Grundstücksfläche die in nachfolgender Tabelle dargestellten Anteile an den überbaubaren Grundstücksflächen. Insgesamt wird über

die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Überbauung von 7,3 % der Fläche des Sondergebietes zugelassen.

Überbaubare Grundstücksfläche	Zulässige Grundfläche	Größe der überbaubaren Grundstücksfläche	Anteil der zulässigen Grundfläche an der überbaubaren Grundstücksfläche
B1	360 m ²	2.149 m ²	16,8 %
B2	250 m ²	1.327 m ²	18,8 %
B3	250 m ²	1.371 m ²	18,2 %
B4	250 m ²	1.406 m ²	17,8 %
B5	300 m ²	2.711 m ²	11,1 %
B6	40 m ²	96 m ²	41,7 %
B7	1.000 m ²	2.478 m ²	40,4 %
B8	100 m ²	135 m ²	60,6 %
B9	150 m ²	225 m ²	66,7 %
B10	150 m ²	159 m ²	94,3 %
B11	300 m ²	663 m ²	45,2 %
B12	150 m ²	476 m ²	31,5 %
Gesamt	3.300 m²	13.196 m²	25,0 %

Tabelle 2: Anteil der zulässigen Grundfläche je überbaubarer Grundstücksfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 überschritten werden. Dies dient der Ermöglichung einer ausreichenden Anzahl an für den Campingplatz notwendigen Stellplätzen und sonstigen Flächenbefestigungen sowie Nebenanlagen.

8.3.2 Private Grünflächen

Das Maß der baulichen Nutzung für die privaten Grünflächen auf je maximal 15 m² zulässige Grundfläche für die privaten Grünflächen G1 und G2 mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ sowie maximal 40 m² zulässige Grundfläche für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“ festgesetzt. Die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächen auf den privaten Grünflächen dient der planungsrechtlichen Steuerung der mit der Nutzung als Grünflächen verträglichen kleinteiligen baulichen Strukturen sowie deren Begrenzung im Sinne der weitgehend unveränderten Beibehaltung der vorhandenen Grünstrukturen.

8.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Sondergebiet, das der Erholung dient, wird keine Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind damit in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer maximalen Länge von 50 m zu errichten.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt und damit eindeutig definiert. Die Lage der überbaubaren

Grundstücksflächen orientiert sich an den im Bestand vorhandenen baulichen Nutzungen sowie den durch die Campingplatzbetreiber geplanten Entwicklungen.

Die gemäß Planeintrag festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen B7 – B12 dienen der Errichtung von dauerhaften baulichen Anlagen, welche für den Betrieb und die Verwaltung des Campingplatzes erforderlich sind. Nachfolgende Nutzungen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden bzw. geplant:

Überbaubare Grundstücksfläche B7	Gebäude für Betrieb und Verwaltung des Campingplatzes, einschließlich Wohngebäude für Betreiber und deren Angestellte
Überbaubare Grundstücksflächen B8, B9, B10 und B12	Sanitärgebäude, Mehrzweckgebäude
Überbaubare Grundstücksfläche B11	Biergartennutzung bestehend aus ortsveränderlichen Containern und einer Holzhütte sowie entsprechender Bestuhlung und Sonnenschutz

Tabelle 3: Vorhandene und geplante Nutzungen in den überbaubaren Grundstücksflächen B7 – B12

Die überbaubaren Grundstücksflächen B1 - B6 sind für die Aufstellung von Schäferwägen und vergleichbaren mobilen Kleinstunterkünften bestimmt. Diese sind grundsätzlich ortsveränderliche Unterkünfte, welche zum Zwecke der Vermietung vorübergehend ortsfest auf den Einstellplätzen aufgestellt werden, jedoch jederzeit fortbewegt werden können. Die überbaubaren Grundstücksflächen B1 - B6 sind zugunsten der Flexibilität und Veränderung der Aufstellorte großzügig bemessen. Dabei wird durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung inklusive Begrenzung der Grundfläche je Anlage eine kleinteilige Anordnung weniger mobiler Unterkünfte sichergestellt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In diesen Bereichen sind die Einstellplätze zur zeitweisen Vermietung und Aufstellung von jederzeit ortsveränderlichen Zelten, Caravans, Wohnmobilen und Reisemobilen zu verorten.

Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf bauaufsichtlich genehmigten Campingplätzen zählen zu den nach § 63 HBO baugenehmigungsfreien Vorhaben.

8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Die Errichtung von Stellplätzen ist in den überbaubaren sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Regelung dient dem Erfordernis zum Abstellen von PKWs auf den Standplätzen, wie dies zweckmäßig auf einem Campingplatz erforderlich ist.

Die Errichtung von Carports ist nur in der überbaubaren Grundstücksfläche B7 sowie in der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Dies betrifft den Eingangsbereich des bestehenden Campingplatzes mit dem Verwaltungsgebäude und einem bestehenden oberirdischen Parkplatz. Hier werden Carports als verträglich beurteilt. Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zum Schutz des Landschaftsbildes sind Carports in den übrigen Bereichen des Sondergebietes nicht zulässig. Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der für das Verwaltungsgebäude vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche B7 zulässig, da

diese, soweit sie erforderlich werden, aus städtebaulichen Gründen den baulichen Hauptanlagen unmittelbar zugeordnet werden sollen.

Alle übrigen untergeordneten Nebenanlagen einschließlich Grillhütten sind in der überbaubaren sowie in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

8.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt und entsprechen der landesrechtlich vorgeschriebenen Anbauverbotszone an Landesstraßen gemäß § 23 HStrG (Hessisches Straßengesetz).

8.7 Straßenverkehrsflächen

Der innerhalb des Plangebietes liegende Abschnitt der Landesstraße L3026 (Bezirksstraße) wird entsprechend der bestehenden Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes wird eine private Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Dadurch wird die fußläufige Erreichbarkeit des Campingplatzes, insbesondere des Biergartens, von dem nördlich des Plangebietes befindlichen Wanderwegenetzes aus planungsrechtlich ermöglicht. Zusätzliche Zuwegungen zum Campingplatz sind ausgenommen der nördlichen fußläufigen Erschließung sowie der bereits vorhandenen südlichen Zuwegungen nicht vorgesehen.

Entlang der Landesstraße L3026 wird ausgenommen des bestehenden Zufahrtsbereiches zum Campingplatz ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gemäß Planeintrag festgesetzt. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen Zufahrten von der Landesstraße errichtet werden. Dadurch wird die Leistungsfähigkeit des Verkehrsflusses im Bereich der Landesstraße sichergestellt.

8.8 Wald

Die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen werden entsprechend ihrem Bestand sowie dem zukünftig vorgesehenen Erhalt als Waldflächen festgesetzt. Die Abgrenzung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und Hessen Forst.

8.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Sicherung des hohen ökologischen Bestandes im Geltungsbereich.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird neben dem unmittelbaren Effekt der Temperaturverminderung und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas („Verdunstungskälte“) auch eine Verminderung der Aufheizung von Gebäuden (und damit des Wärmeinseleffekts bei autochthonen Wetterlagen) erreicht.

Innerhalb der als Bauflächen gekennzeichneten Bereiche sind die verbleibenden Freiflächen unversiegelt zu belassen und mit Bäumen, Sträuchern, Rasen- oder Wiesenflächen zu bepflanzen, um die Versiegelung im Plangebiet so gering, wie möglich zu halten.

Zu Gunsten des Klimas und Verringerung des Oberflächenabflusses sind Parkflächen (Stellplätze) so herzustellen, dass Niederschläge versickern können.

Durch die Festsetzung zu den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ G2 und „Naturbildungsstätte“ bestehenden Obstbäume sowie dem Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf den Böschungen werden im Sinne der Eingriffsminimierung und zum Schutz und Erhalt einer ansprechenden Begrünung des Gebietes die vorhandenen Gehölzflächen gesichert.

Die Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen dienen dem Insektenschutz und basieren auf den gesetzlichen Grundlagen des Insektenschutzgesetzes (Drittes Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes. Gemäß § 35 Abs. 1 HeNatG soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden.

Die Festsetzungen zu Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen (insbesondere Tötung).

Um Wanderwege für Kleintieren freizuhalten, ist für Einfriedungen ein Mindestbodenabstand von 0,10 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind kleinere Einfriedungen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“, die der Kleintierhaltung dienen. Mit der festgesetzten Ausnahme soll eine Kleintierhaltung zur Naturerfahrung auf der Fläche ermöglicht werden.

8.10 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die öffentliche Zuwegung für Fußgänger in diesem Bereich planungsrechtlich zu sichern. Dadurch wird die fußläufige Erreichbarkeit des Campingplatzes, insbesondere des Biergartens, von dem nördlich des Plangebietes verlaufenden Wanderwegenetzes planungsrechtlich ermöglicht.

9 Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Dachformen

Zulässig ist die Errichtung von Flachdächern.

9.2 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, sind Stellplätze grundsätzlich mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen und gemäß der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Eppstein in der jeweils gültigen Fassung auszuführen.

Die Beachtung der Pflanzliste unter Punkt E1 in den Hinweisen wird empfohlen.

9.3 Einfriedungen

Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“, sowie innerhalb der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Zeltplatz“ und „Naturbildungsstätte“, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe der Einfriedungen dient der umgebungsverträglichen Einbindung notwendiger Einfriedungen im Plangebiet.

Zudem wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild festgelegt, dass Grundstückseinfriedungen als offene Einfriedungen auszuführen sind. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen.

Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

10 Erschließung und Versorgung

10.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Campingplatz, welcher hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung erschlossen ist.

11 Artenschutzrechtliche Belange

Durch das Büro GPM wurde im Jahr 2024 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bzw. eine faunistische Kartierung erstellt. Gegenstand der Untersuchung sind die Tiergruppen Fledermäuse, sonstige Säugetiere, Vögel sowie Reptilien. Zusätzlich wurde das Lebensraumpotenzial für den streng geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling auf dem Gelände und in den direkt benachbarten Wiesen am Daisbach bewertet. Die artenschutzrechtlichen Kartierungen wurden von März bis August 2024 an 13 Begehungen vorgenommen.

"Als Ergebnis der Untersuchungen wurde Folgendes vom Gutachter notiert (Zitat Seite 23):

„Es wurden fünf Fledermausarten im Gebiet sicher nachgewiesen, Quartiere in den Gebäuden, Baumhöhlen oder Nistkästen im Gebiet konnten hier nicht bestätigt werden. Allerdings sind zumindest einzelne Quartiere der Zwergfledermaus hier relativ wahrscheinlich. Die nachgewiesenen Arten nutzten die Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes hauptsächlich als Nahrungsbiotop, wobei die ungefähre Häufigkeit der im Gebiet festgestellten Fledermäuse sich von Mai und Juni bis zum August kaum veränderte.

Außerdem wurden acht besonders geschützte Säugetiere nachgewiesen, die aber bis auf das auf der Vorwarnliste geführten Wildkaninchen alle ungefährdet und regional noch weit verbreitet sind. Säugetierarten mit ungünstigen Erhaltungszuständen konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden.

Es wurden insgesamt 27 Brutvogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt, die den Campingplatz in einer insgesamt ausgesprochen hohen Siedlungsdichte von über 210 Brutrevieren pro 10 ha als Bruthabitat nutzen.

Reptilien und Amphibien konnten innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht nachgewiesen werden.

Es existiert kein Lebensraum [sic] für den streng geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling innerhalb des Untersuchungsgebietes auf dem Gelände des Campingplatzes. Auf den Wiesen am Daisbach auf der anderen Seite der Bezirksstraße südlich und westlich des Campingplatzes besteht aber weiterhin eine kleine Population der Art. Die nächsten Nachweise wurden 2024 auf einer Wiese 220 m westlich der Zufahrt zum Campingplatz gebracht.“¹

¹ GPM, Kronberg im Taunus (2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; hier: Faunistische Kartierung für die Fläche des Campingplatzes „the Eppstein project“ bei Eppstein-Niederjosbach 2024

12 Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

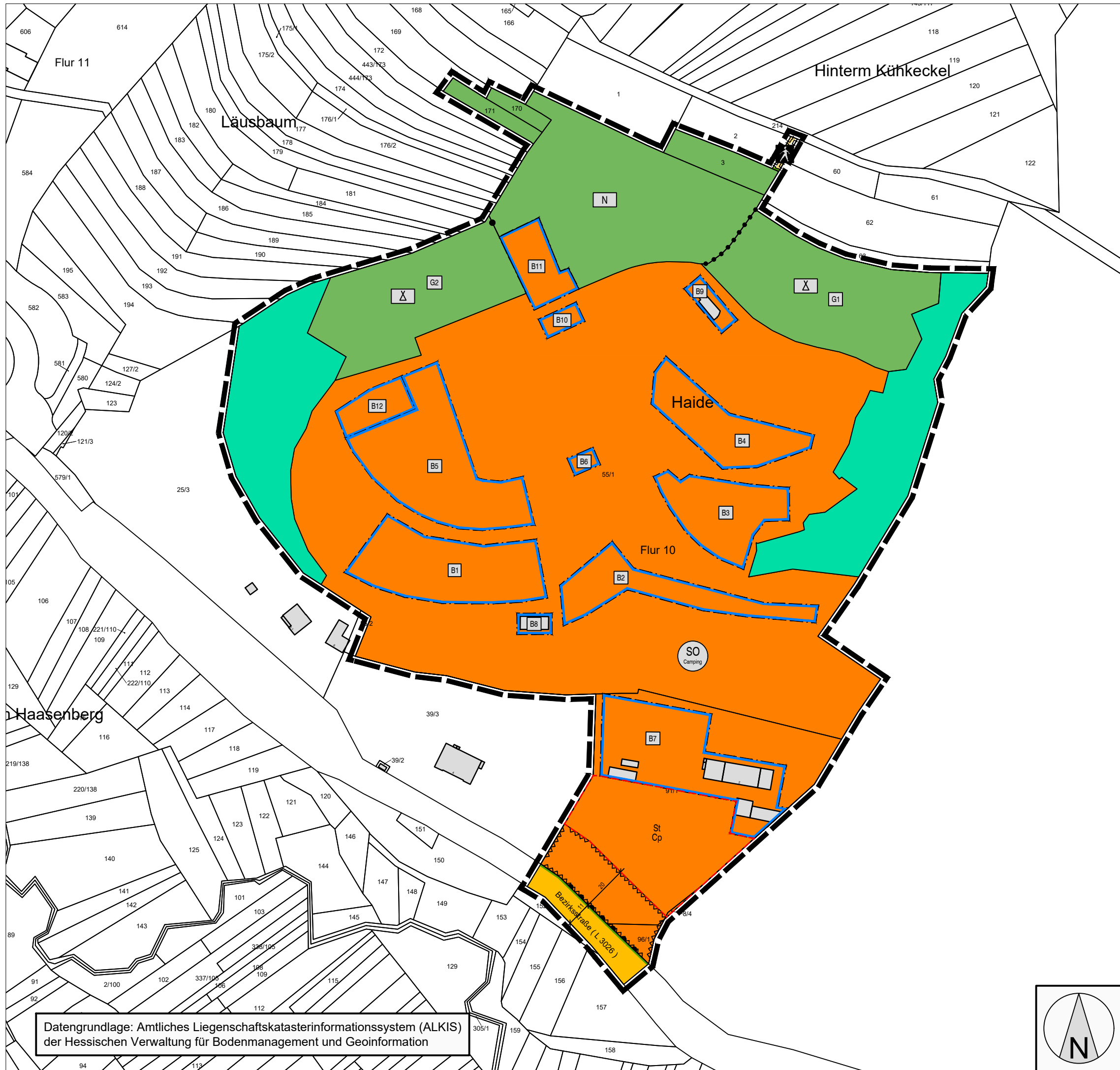
G Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abbildung 1:	Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans N 101 „Campingplatz Niederjosbach“.....	16
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	17
Abbildung 3:	Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans mit Plangebiet (lila Strichlinie, RegioMap, Abruf Januar 2025)	20
Abbildung 4:	Bebauungsplan Nr. 4 „Campingplatz für das Gebiet Hof Hubertus“	21
Abbildung 5:	Parkplatz im Süden des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	22
Abbildung 6:	Wohnhaus im Süden des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	22
Abbildung 7:	Nebengebäude im Süden des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	22
Abbildung 8:	Bestehendes Sanitärgebäude im Süden des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	23
Abbildung 9:	Mehrzweck- und Sanitärgebäude im Norden des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	23
Abbildung 10:	Freiluftduschen (links) und mobiles Saunagebäude (rechts) innerhalb des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	23
Abbildung 11:	Grillhütte im nördlichen Bereich des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	24
Abbildung 12:	Zeltplätze im Westen des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	24
Abbildung 13:	Zuwegungen und Einstellplätze für Campingwagen und Wohnwagen innerhalb des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	25
Abbildung 14:	Vorhandene ortsveränderliche Vermietungsobjekte innerhalb des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	26
Abbildung 15:	Biergarten mit Kinderspielplatz im nördlichen Bereich des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	26
Abbildung 16:	Schafswiese im Norden des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	26
Abbildung 17:	Zukünftig geplante Nutzungen innerhalb des Campingplatzgebietes <i>Quelle: The Eppstein Project GmbH</i>	29
Abbildung 18:	Vorhandenes Vermietungsangebot in der überbaubaren Grundstücksfläche B6 (links) mit dahinterliegender Sauna (rechts)	33

2 Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz	33
Tabelle 2: Anteil der zulässigen Grundfläche je überbaubarer Grundstücksfläche	34
Tabelle 3: Vorhandene und geplante Nutzungen in den überbaubaren Grundstücksflächen B7 – B12	35



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

- Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)
- Art der baulichen Nutzung
 - 1.4.1. Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Campingplatz"
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.5. Baugrenzen
 - Nummerierung der überbaubaren Grundstücksflächen
 - B1
 - Verkehrsflächen
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Fußweg
 - Fußweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
 - 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
 - Grünflächen
 - 9. Private Grünflächen
 - Naturbildungsstätte
 - Zeltplatz
 - Nummerierung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz"
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - 12.2. Flächen für Wald
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Stellplätze
 - Carports
 - 15.5. Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
 - 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Anbauverbotszone der Landesstraße L 3026 gem. § 23 HStrG
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen privater Grünflächen

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach am Taunus

Stadt Eppstein Bebauungsplan N101 "Campingplatz Niedrejosbach"

Bearbeiter: Goerz/Horn
Plannr.: 2407
Datum: 27.05.2025
Maßstab: o.M.
Format: DIN A3

Vorentwurf