

Begründung

Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden
und Träger sonstiger Belange (§4 Abs. 2 BauGB)

Ortsgemeinde Fachbach
Bebauungsplan (Entwurf) - „Campingplatz“
I. Änderung
Stand: Oktober 2021

1 Anlass, planungsrechtliche Grundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde 2018 begonnen. Geplant war in einem Teil des SO-3 Gebietes „Tiny-Ferienhäuser“ in Form von dreigeschossigen „Containergruppen“ zu errichten. Teile der geplanten Anlage befanden sich im Überschwemmungsgebiet der Lahn.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden 2018 durchgeführt. Die Bebauungsplanänderung wurde 2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt und die Behörden und Träger sonstiger Belange beteiligt (§4 Abs. 2 BauGB).

In diesen Verfahren wurden Belange bekannt, die erhebliche Konflikte beinhalten. Die Belange des Hochwasserschutzes und des Naturschutzes konnten nicht im erforderlichen Maß berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurde die Planungsabsicht aufgegeben.

Für eine Teilfläche des ehemaligen Änderungsbereichs ist ein neuer Nutzungszweck beabsichtigt. Der Betrieb des Campingplatzes erfordert die ständige Anwesenheit der Betriebsleitung. Auf der außerhalb des Überschwemmungsgebietes gelegenen Teilfläche des SO-3 Gebietes soll in Form eines Mobilheimes die dauerhaft nutzbare Wohnung der Betriebsleitung errichtet werden (s. Anlage). Das Verfahren der 1. Änderung wird mit diesem Planungsziel fortgesetzt.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet die terrassenförmige Teilfläche außerhalb des Überschwemmungsgebietes (ÜSG). Seine Größe ermöglicht die Realisierung der Planungsabsicht unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen.

3 Art der Nutzung

Eine Teilfläche des „SO-3 Gebietes“ Zweckbestimmung: „Fläche zur temporären Aufstellung von mobilen Mini-Ferienhäusern, Campingwagen und Zelten“ wird in „SO-5 Gebiet“ mit der folgenden Zweckbestimmung geändert:

- „Fläche zur dauerhaften Errichtung einer Wohnung für die Betriebsleitung.
- Die Errichtung der Wohnung ist in Form eines Mobilheimes (z.B. doppeltes oder mehrfaches Mobilheim) zulässig.
- Die temporäre Aufstellung von mobilen Mini - Ferienhäusern, Campingwagen und Zelten ist zulässig.“

Ein Mobilheim, ist eine transportable Wohneinheit, deren Inneneinrichtung mit einer Wohnung vergleichbar ist (s. Anlage). Im Gegensatz zum Wohnwagen haben Mobilheime keine Straßenzulassung und können nur per Lastkraftwagen über längere Strecken transportiert werden. Zum Bewegen auf einem Campingplatz besitzt ein Mobilheim z.B. eine einfache Achse ohne Bremse. Die begrenzte Mobilität genügt, um das Mobilheim bei Erfordernis abzutransportieren. Das Mobilheim kann additiv zu einer größeren Einheit z.B. 50 - 100 m² erweitert werden. Es bietet dadurch ausreichend Platz für die Wohnung der Betriebsleitung. In Form und Gestalt fügt sich das Mobilheim in die Typologie des Campingplatzes.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Grundfläche, Geschossfläche, Anzahl der Vollgeschosse

Der Standort des Mobilheimes wurde mit Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen wurde eine Grundfläche und Geschossfläche von max. 140 m² zugelassen. Das geplante Mobilheim hat eine Größe von ca. 100 m². 40 m² stehen z.B. für eine Terrasse oder sonstige Erweiterungen zur Verfügung. Zulässig ist ein Vollgeschoss.

5 Grundsätze der Erschließung

Das Vorhaben wird durch die Infrastruktur des Campingplatzes erschlossen.

Die Zuwegung, und die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Systeme.

Ausgefertigt:

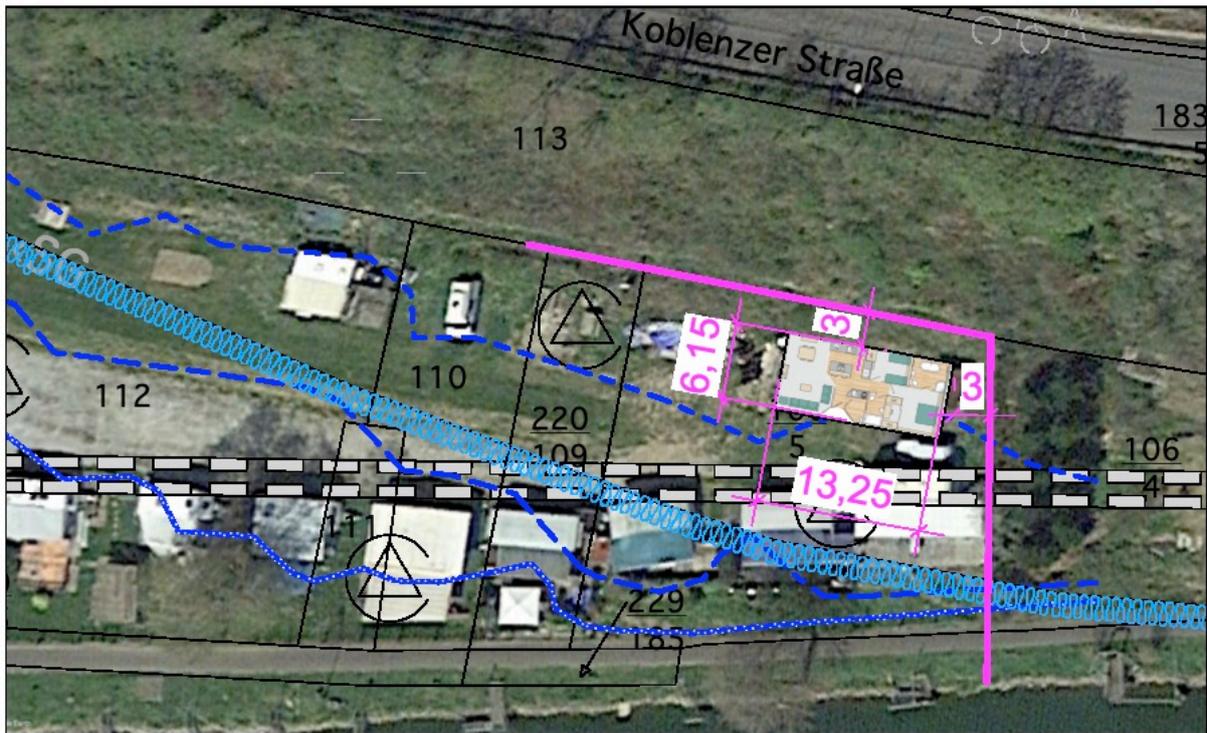
Fachbach, den

Dieter Görg
Ortsbürgermeister

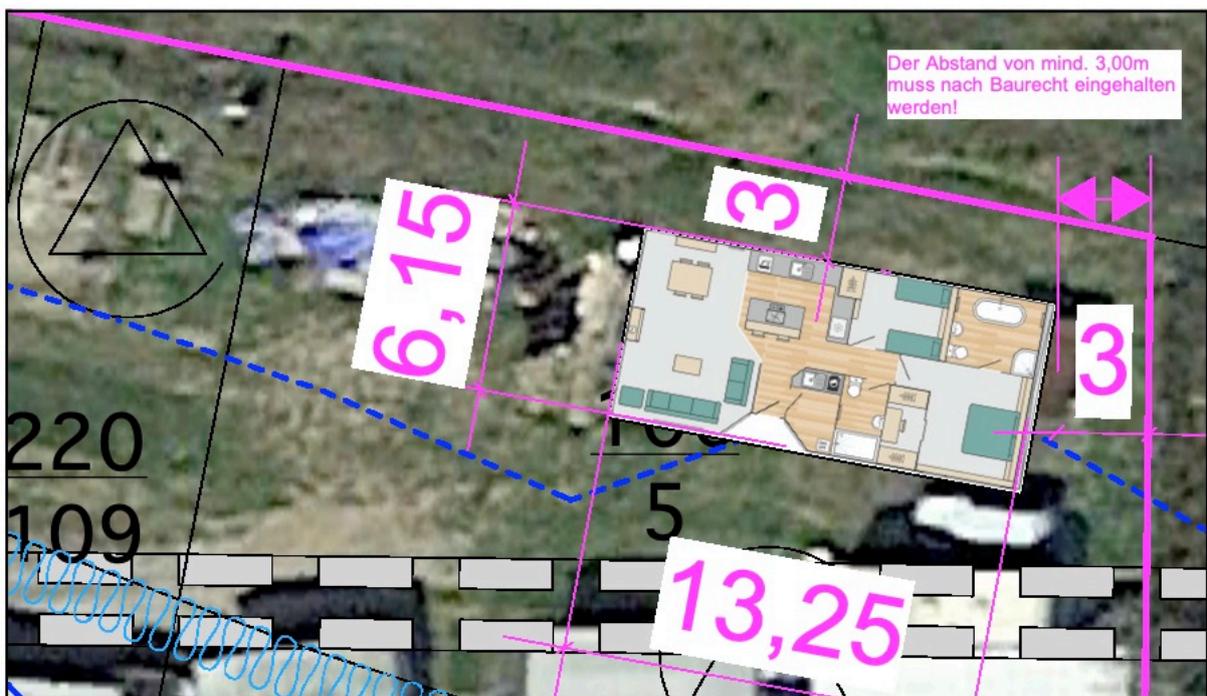
Begründung

Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden
und Träger sonstiger Belange (§4 Abs. 2 BauGB)

Ortsgemeinde Fachbach
Bebauungsplan (Entwurf) - „Campingplatz“
I. Änderung
Stand: Oktober 2021



Beispiel: Winterfeste 80qm
Whistler Lodge



Ortsgemeinde Fachbach
Bebauungsplan „Campingplatz“
1. Änderung