

Beschlussvorlage

2007/0046

öffentlich

Abteilung: Fachbereich 2

Aktenzeichen:

Beschlussfolge	Sitzungstermin	TOP
Stadtrat	15.03.2007	6

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hillenseifen II" (Campingplatz), Hinterhausen gem. § 12 BauGesetzbuch (BauGB)
Beschluss zu Stellungnahmen
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Bitte vor Eintritt in den Tagesordnungspunkt prüfen, ob Ausschließungsgründe gem. § 22 GemO vorliegen!

Sachstand:

Der vorgesehene Planbereich ist in der am 31.10.2006 genehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes enthalten. Der Flächennutzungsplan wurde nach Zustimmung der Ortsgemeinden mit Bekanntmachung vom 15.12.2006 wirksam. Die Darstellung Sondergebiet „Ferien“ im Flächennutzungsplan eröffnet die Möglichkeit zur bauplanungsrechtlichen Festsetzung als Campingplatz bzw. Wohnmobilstellplatz im Bebauungsplan.

Der Bauausschuss des Stadtrates hat dem Antrag des Vorhabenträgers auf Erstellung eines vorhaben bezogenen Bebauungsplanes für den Bereich „Hillenseifen“ II (Camping) auf den Grundstücken Gemarkung Hinterhausen, Flur 3, Parzellen 644/145 und 645/145, am 11.04.2006 zugestimmt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Campingplatzes (mit Camping- und Wohnmobilstellplätzen) geschaffen.

Das vom Investor beantragte Bauvorhaben entspricht den Planungsabsichten der Stadt und dem Leitbild des Gerolsteiner Landes. Im Leitbild ist unter Ziffer 7 Landschaft und Tourismus ausgeführt: „Das Angebot ... wird im Zusammenwirken der Akteure laufend in Quantität und Qualität den Wünschen der Gäste angepasst und attraktiv gehalten. Dies gilt für Gastronomie und Beherbergung wie für Freizeit-, Sport und Kulturanbieter.“ Zu den städtebaulichen Zielen zählt die kontinuierliche Entwicklung des Tourismus. Mit neuen touristischen Einrichtungen ist ein Gästezuwachs verbunden, der sich unter wirtschaftlichen und arbeitsmarktpolitischen Gesichtspunkten positiv auf Stadt und Gerolsteiner Land auswirken wird.

Der Durchführungsvertrag liegt unterzeichnet vor. Im Durchführungsvertrag ist die Übernahme aller planungsrelevanten Kosten (Planung und Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen) detailliert geregelt. Mit den Verbandsgemeindewerken hat der Investor einen Vertrag zur Ver- und Entsorgung geschlossen. Der mit den VG-Werken geschlossene Vertrag wird als Anlage zum Durchführungsvertrag genommen.

Verfahren:

- 11.04.2006 Zustimmung des Bauausschusses zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Investor
- 30.06.2006 Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der anerkannten Naturschutzverbände gem. § 3 (1) LNatSchG am Verfahren (sog. Scoping), Fristablauf: 31.07.2006
- 07.07.2006 Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
- 19.07.2006 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rathaus
- 30.08.2006.1 Empfehlungsbeschluss des Bauausschusses an den Stadtrat zum Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. §§ 2 (1), 3 (2) BauGB
- 21.09.2006 Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. §§ 2 (1), 3 (2) BauGB Stadtrat
- 12.10.2006 Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren gem. §§ 4 (2), 3 (2) BauGB am Verfahren
- 20.10.2006 Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Planoffenlage gem. § 3(2) BauGB
- 31.10.2006 - Planoffenlage
30.11.2006
- 31.01.2007 Empfehlungsbeschluss Bauausschuss zur Stellungnahme aus dem Verfahren gem. § 3 (2) BauGB sowie zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

a) Beschlüsse zu Stellungnahmen aus der Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

Es sind nachfolgende Stellungnahmen zur vorhabenbezogenen Planung eingegangen:

Keine Bedenken oder Anregungen:

Behörde	Brief Datum:	Stellungnahme:
Planungsgemeinschaft Trier	03.11.2006	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.
IHK Trier	27.11.2006	Keine Bedenken.
RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Gerolstein	18.10.2006	Da Stellungnahme vom 06.07.2006 berücksichtigt wurde, keine weiteren Anregungen und Bedenken.
EVM GmbH, Cochem	26.10.2006	Keine Bedenken. Leitungen der EVM sind nicht unmittelbar vorhanden. Es verläuft jedoch in einigen Metern Abstand eine Hochdruckleitung der EVM, welche auch beige-fügtem Plan ersichtlich ist.
Telekom, Eschborn	28.11.2006	Keine Bedenken.
Forstamt Gerolstein	22.11.2006	Keine Bedenken und keine weiteren Anregungen.
Landwirtschaftskammer Trier	30.11.2006	Keine grundsätzlichen Bedenken.

DLR Prüm	Mail 24.10.2006	Gegen den vorgelegten Plan bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen und landeskulturellen Bedenken, da der im Wege- und Gewässerplan vorgesehene Walderschließungsweg in der im Plan dargestellten und festgesetzten Maßnahmenfläche M zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt werden kann.
----------	-----------------	---

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahmen führen nicht zur Planänderung. Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Bedenken oder Anregungen:

Kreisverwaltung Daun, Aufgabenbereich Bauleitplanung, Brief 05.12.2006:

A) Die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplatzverordnung vom 18.09.1984, zuletzt geändert vom 06.12.2002, ist als bauordnungsrechtliche Festsetzung auf der Planurkunde abzu drucken, da der Inhalt der VO auch Inhalt der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

B) Die Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Trier, ist bezüglich der Ver sickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet zu berücksichtigen.

C) Der Standplatz für den Abfallcontainer sollte so gewählt und festgesetzt werden, dass Müllfahr zeuge ausreichend Platz zum Wenden entsprechend der EAE 85/95 haben.

D) Des Weiteren empfehlen wir hier die Erschließungsstraße, außerhalb des Plangebietes, zumin dest an zwei bis drei Stellen der Straße mit Ausweichbuchten zu versehen, um dem Begegnungs verkehr und dem höheren Verkehrsaufkommen Rechnung zu tragen.

Abwägungsempfehlung:

Zu A): Die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplatzverordnung wird auf die Planur kunde als textliche Festsetzungen (nach LBauO) übertragen.

Zu B): Die Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft (vom 05.07.2006), be inhaltet keine Hinweise/ Bedenken hinsichtlich des Oberflächenwassers; Näheres regelt der Er schließungsvertrag (VG Werke - Vorhabensträger).

Zu C): Nach ersten Entwürfen zur konkreten Bauausführung besteht an der im Plan gekennzeich neten Stelle eine ausreichend dimensionierte Möglichkeit zum Wenden von Müllfahrzeugen.

Zu D): Planungen und Regelungen zur zentralen Zufahrt „Hillenseifen“ werden gegenwärtig disku tiert. Die Stadt Gerolstein sieht die vorhandene Zufahrt als ausreichend dimensioniert an. Es wird aber in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hillenseifen II“ (Camping) folgende Regelung aufgenommen: „Im Falle eines durch die Campingplatz-Nutzung erforderlich werdenden Ausbaus dieser öffentlichen Verkehrsfläche übernimmt der Vorhabensträ ger die für den Ausbau entstehenden Kosten. Die evtl. erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt bzw. werden im Rahmen der Flurbereinigung der Stadt zu Eigentum übertra gen.“

Die Stellungnahme führt nicht zur Planänderung; Planurkunde bzw. Begründung werden redaktionell ergänzt

Abstimmung:

Ja
Nein
Enthaltungen
Ausschließungsgründe: ?

Fachbereich 4, VG-Werke, Brief vom 28.11.2006:

Unter der Voraussetzung, dass die in der Begründung unter Punkt B 3.2 bereits enthaltenen Forderungen (insbesondere Abschluss des Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabensträger und den Verbandsgemeindewerken Gerolstein) vollumfängliche Berücksichtigung finden, werden aus Sicht des Eigenbetriebs Verbandsgemeindewerke im Hinblick auf die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahme führt nicht zur Planänderung; der Erschließungsvertrag zwischen VG-Werken und Vorhabensträger liegt unterzeichnet vor und wird als Anlage zum Durchführungsvertrag genommen.

Abstimmung:

Ja
Nein
Enthaltungen
Ausschließungsgründe: ?

Stellungnahmen von Privaten**RAe Harlfinger & Hacken, Briefe vom 31.10.2006 und 20.11.2006
(für Tim Janssen, Manfred Meißner, Alfred Schaefer, Wilhelm Esser):**

Eigentümer der Bungalows Nr. 31, 32, 33 und 36 erheben Einwendungen gegen die Planungen zur Errichtung eines Campingplatzgebietes unterhalb der Ferienhäuser. Die Einwendungen betreffen unter anderem zu befürchtende negative Auswirkungen des Campingplatzes auf die Ferienhäuser. Zum anderen betreffen die Einwendungen den zu befürchtenden erheblichen Wertverlust der einzelnen Häuser.

Gerügt wird, die Eigentümer seien als Anlieger der Maßnahme bisher nicht am Verfahren formell beteiligt worden. Als unmittelbar Betroffene wäre eine Beteiligung notwendig gewesen. Die Beratung über den Antrag des Herrn van Engh sei am 19.07.06 erfolgt, also während der Sommerferienzeit, ohne dass die Anlieger hierzu gesondert eingeladen worden seien. Neben den formalen Bedenken bestünden in erheblichem Umfang materielle Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben:

- Materieller Wertverlust der einzelnen Grundstücke, allein durch die Tatsache, dass das Campingplatzgelände in einer Entfernung von lediglich 3 m von den einzelnen Häusern geplant sei. Es sei damit zu rechnen, dass der Wert eines Ferienhauses, welches vorher eine beste Lage hatte mit einem ruhigen Ausblick auf Wiesen und Wäldern, um mindestens 50 % sinke, wenn in unmittelbarer Nähe ein Campingplatz mit all seinen negativen Immissionen entstehe.
- Zwangsläufig sei mit einem Rückgang der erzielten Mieteinnahmen zu rechnen, denn niemand werde ein Ferienhaus mieten, welches in unmittelbarer Nähe zu einem Campingplatz steht.
- Erfahrung zeigt, dass Interessenten für Anmietung von Ferienhäusern Ruhe und Erholung suchen. Wenn ein Campingplatz entsteht, wird dies nicht mehr vorgefunden.

- Neben den materiellen negativen Folgen des geplanten Vorhabens sind auch immaterielle erhebliche Einwirkungen auf die Eigentümer der unmittelbar benachbarten Grundstücke zu befürchten:
 - Schöne Aussicht wird zerstört.
 - Abwägung zwischen Interessen eines Investors auf Errichtung eines Campingplatzes und bestehenden Interessen von Eigentümern, die schon viele Jahre einen bestimmten Zustand genießen können.
 - Notwendigkeit der geplanten Maßnahme ist in Frage zu stellen. Zwar wird das Argument der Tourismusförderung in die Waagschale geworfen. Selbst wenn der Campingplatz zu erhöhtem Tourismusaufkommen führen sollte, so wird dieses Tourismusaufkommen auf der anderen Seite wieder dadurch zerstört, dass die Vermietung der bestehenden Häuser zwangsläufig zurückgehen wird. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass in der Verbandsgemeinde Gerolstein bereits ein Campingplatz vorhanden ist, der nicht voll ausgelastet ist.
 - Auch wurde in jüngster Vergangenheit in Gerolstein ein Wohnmobilpark angelegt, so dass die hier geplante Maßnahme nach diesseitiger Auffassung am Bedarf vorbeigeht.
 - Campingplatz wird zu erheblichem Lärmaufkommen beitragen.
 - Probleme wird es auch deshalb geben, weil das geplante Sanitärgebäude unmittelbar vor dem Haus Nr. 31 errichtet werden soll. Neben dem erwarteten Lärm, der von diesem Gebäude ausgehen wird, werden auch erhebliche Geruchsmissionen befürchtet. Die Gerüche der Toilettenanlagen und der Septiktanks werden bei vorherrschender Windrichtung unmittelbar zu den Häusern gelangen.

Zusammenfassend wird festgestellt, das Vorhaben sei in der geplanten Form nicht genehmigungsfähig. Eine Änderung des Bebauungsplanes, der zu solchen Beeinträchtigungen der benachbarten Ferienhäuser führe, sei rechtswidrig.

Hinweis: Der Investor wurde informiert, dass rechtliche Schritte gegen das Vorhaben ausgeschöpft werden. Außerdem wird angemerkt, dass Anhaltspunkte für die Annahme bestünden, dass van Engh nach Genehmigung des Vorhabens und nach Errichtung den Campingplatz veräußern werde.

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahme führt nicht zur Planänderung.

Begründung:

Das o.g. Schreiben bedient sich zahlreicher Klischees und stützt seine Argumentation auf nicht verifizierte bzw. verifizierbare Annahmen. Dazu zählen der pauschal unterstellte Wertverlust (50 %) der Immobilien, die erhebliche Zerstörung der Aussicht, das Negieren der touristischen Nachfrage in der Stadt Gerolstein sowie die mutmaßliche, von Campingplätzen ausgehende erhebliche Lärmmissionen im Allgemeinen. Darüber hinaus lässt die vorherrschende Windrichtung (*tatsächlich vom Westen kommend*) keine Geruchsmissionen seitens Toiletten und vorgesehener Septiktanks (?) befürchten.

Ebenfalls kann eine potenzielle Einschränkung der Aussicht in einem nur sehr geringen Maße unterstellt werden. Die Stellplätze des Campingplatzes liegen topografisch bedingt rund 2 m tiefer als die vorhandenen Ferienhäuser, so dass sich marktübliche Zelte unterhalb der Blickachse befinden. Zudem ist die nördliche Grenze des Ferienhausgebietes mit dichtem Baum- und Heckenbestand bestockt, so dass bereits seit geraumer Zeit eine eigeninitiativ gewünschte Einschränkung der (Fern-)Sicht besteht.

Im Übrigen belaufen sich die Abstände zwischen den einzelnen Ferienhäusern und der eigentlichen Campingnutzung auf Maße zwischen 13,6 m (*F/lt. 145/11*) und 20,6 m (*F/lt. 145/8*). Die wohl irrtümlich genannten 3 m beziehen sich hier möglicherweise auf den geplanten Pflanzstreifen in selbiger Breite.

Ferienhausgebiete dienen gemäß BauNVO sowie einschlägiger Kommentierung einem häufig wechselndem Personenkreis und unterstehen wie Campingplätze einer dauerhaften touristischen.

Hinsichtlich des Lärmschutzes entsprechen Störanfälligkeit und die damit geltenden Orientierungswerte (z.B. DIN 18 005) eines Ferienhausgebietes denen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Zur Gewährleistung eines allgemeinen Ruhebedürfnisses obliegt es dem Campingplatz-Betreiber, mittels einer entsprechenden Campingplatz-Ordnung Störungen zu unterbinden; Näheres regelt auch die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplatzverordnung. Die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplatzverordnung wird auf die Planurkunde als textliche Festsetzungen (nach LBauO) übertragen.

Die Bedenken werden nach Abwägung privater und öffentlicher Interessen gegeneinander und untereinander zurückgewiesen.

Abstimmung:

Ja

Nein

Enthaltungen

Ausschließungsgründe ?

Tim Janssen, Briefe vom 29.11.06, 28.11.06, 27.11.06 3-fach (teils mit Anlagen in niederländischer Sprache) und Brief vom 31.12.06:

Brief 27.11.06:

Widerspruchsverfahren für die unerlaubte Zulassung von einer Baugenehmigung an unserer Wohnung Hillenseifen 31 Hinterhausen:

- Beteiligte Anlieger wurden nicht informiert
- Alle Bauvorhaben sind in 5 Gemeinderatsversammlungen verneint worden
- Offiziell verneint an die Geschäftsführung Herrn Lieuwes, Brief FB 2 vom 26. April 2005, unterzeichnet Herr Jansen, AZ FB 2-610-120 Bernd Schmitz (Beilage B)
- Schreiben vom 16.05.2005 (mit 5 Beschwerden auf Grund von was Herr von Engh behauptet) ist nicht beantwortet worden (Beilage C).
- Brief von 09.08.2006 an Anlieger und Mitunterschreiber Manfred Meißner, Haus 32 (FB 2 – 610-130 Irmgard Dunkel) ist nunmehr eine Mitteilung aber keine Antwort auf das Schreiben (Beilage D).
- Gemeinde verantwortlich für Verkaufsschaden von € 62.000,- und nachfolgende verpasste Mieteinnahmen wegen des fortwährenden Bautrubels, den Herr van Engh schon wegen der Holzhäuser 2004/2005 machte (Beilage A Brief ab 28.01.06 – 28.10.06).

Brief 28.11.06 (auch an Stadtbürgermeister Schwartz):

- Schadenersatzforderung (€ 62.000,-) wegen Wertverlust der Wohnung Hillenseifen 31. Wertverlust steht im Zusammenhang mit dem Bau eines Campingplatzes an Haus Nr. 31. Darauf wurde bereits in der Gemeindeversammlung vom 19.07.2006 (zusammen mit anderen Anliegern) hingewiesen. Stadt opfert einem zweifelhaften Campingplatz meine ökonomischen Interessen.

Brief 29.11.06:

Hiermit erweitere ich meine Widersprüche im Bezug auf den Bau eines Campingplatz neben meinem Haus, Hillenseifen Nr. 31 Hinterhausen. Weiterer Widerspruch richtet sich jetzt noch auf ein Unterteil wie berichtet in Gerolsteiner Land und Ihre Internetseite wo steht: „Die Details der Erschließung werden vertraglich geregelt; der Erschließungsvertrag wird Bestandteil des (vor Satzungsbeschluss abzuschließen) Durchführungsvertrages.“

Da bis jetzt schon zweimal im engen Kreisen entschlossen worden ist, dass Herr von Engh (*) da Bestimmungsplänen überführt hat, offensichtlich mit Ihre /Gemeinde Genehmigung, so nehme ich ernsthafter Stellung gegen diese nicht öffentlich bekannte „Detaillierung“ der Pläne. Bis jetzt wurden da die Anlieger nicht beachtet oder ordentlich informiert.

Ich kann nur ersehen, dass es da noch weiter abrutscht für uns in diese „unter die Haube“ angefertigte weitere Detaillierung. (**) Damit ich meine Rechte nicht verliere lege ich hiermit dagegen Widerspruch ein. Mein Anwalt wird das somit innerhalb der dazu stehende Frist rechtmäßig mitteilen.

Brief 31.12.06:

(*)

Blockhütten wurden da errichtet ohne angeblich Bestimmungsplanänderung

(**)

Versprechung das wir das Protokoll mit unseren gesamten Vorbringungen bekommen ist von Herr Klaus Jansen überführt worden. Und so geht das Spielchen in engen Kreisen weiter und weiter. Ich werde dieses Protokoll, sei es sowieso zu spät, gerichtlich fordern. Es war überhaupt keine Baugesetzbuch zu § 3 Angelegenheit!! Verweigerung hat also andere Zwecke gedient.

Abwägungsempfehlung:

Es wird auf die zuvor erfolgte Beschlussfassung zu den vorgetragenen Bedenken und Anregungen der Rechtsanwälte Harlfinger & Hacken verwiesen. Aus den dort genannten Gründen werden die Bedenken und Anregungen, nach Abwägung privater und öffentlicher Belange gegeneinander und untereinander, zurückgewiesen.

Abstimmung:

Ja

Nein

Enthaltungen

Ausschließungsgründe ?

Cornelis van Veen, Geschäftsführer, Mail vom 15.07.2006:

Im Namen der Feriendorf Gerolstein-Hinterhausen GmbH & Co. KG trägt Herr van Veen nachfolgende Bedenken und Anregungen vor:

Mit dem Bebauungsplan Hillenseifen II wird eine neue Situation geschaffen, bei welcher auf die Belange der Feriendorf Gerolstein-Hinterhausen GmbH & Co. KG keine Rücksicht genommen wurde, und zwar in dreierlei Hinsicht:

1. Die finanziellen Konsequenzen in puncto Abwasserentsorgung via Kanal, wofür unsere Organisation kostenpflichtig ist.
2. Die Unterhaltskosten der Straße ab Hinterhausen bis zum Campingplatz.
3. Die Kosten der Straßenbeleuchtung.

Aus diesem Grunde rechnen wir damit, dass die Verbandsgemeinde Gerolstein ab dem Datum der Genehmigung des Bebauungsplans obengenannte Kosten primär für ihre Rechnung nimmt und falls nötig, auf eine noch näher zu bestimmende Weise an alle Parteien durchberechnet.

Es wird als bekannt unterstellt, dass Herr van Engh für die KG ein Zahlungsverweigerer ist. Es ist für die KG nicht möglich, mit Herrn van Engh diesbezügliche Absprachen zu treffen.

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahme führt nicht zur Planänderung.

Begründung:

Zu 1) Die Versorgung und Entwässerung des Campingplatzes ist mit den Verbandsgemeindewerken vertraglich geregelt. Aus dem Vertrag ergibt sich keine Kostenpflicht für die Feriendorf-KG.

Zu 2) Die Nachprüfung der Verwaltung hat ergeben, dass die Unterhaltung, Reinigung und der Winterdienst der Zufahrtsstraße „Hillenseifen“ der Stadt obliegt. Die Rechnungen der Stadt für Streusalz-Lieferungen betreffen lediglich den inneren Ferienparkbereich, für den die Feriendorf KG kostenpflichtig ist.

Die Stadt Gerolstein sieht die vorhandene Erschließungsstraße als ausreichend dimensioniert an. Sofern sich das Erfordernis ergibt, die Erschließungsstraße, bedingt durch die Campingplatz-Nutzung, zu erweitern, enthält der Durchführungsvertrag eine Kostenregelung. Die Feriendorf-KG ist in einem solchen Fall nicht kostenpflichtig.

Zu 3)

Die Beleuchtungskosten der Haupterschließungsstraße Hillenseifen wurden bisher durch die Stadt der Ferienpark-Verwaltungs-GmbH weiterberechnet. Dies betrifft die Beleuchtung bis einschließlich des Ferienpark-Restaurants. Sofern weitere Straßenlampen für die Haupterschließungsstraße vom Restaurant bis zur inneren Erschließung des Campingplatzes hinzukommen, gehen diese Kosten (incl. Stromkosten) zu Lasten des Vorhabenträgers.

Sämtliche Kosten für die Erschließung innerhalb des Campingplatzes werden komplett durch den Vorhabensträger übernommen.

Da die vorhabenbezogene Planung somit nicht zu einer Mehrbelastung der Feriendorf KG führt, werden die Bedenken und Anregungen der Feriendorf KG nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zurückgewiesen.

Abstimmung:

Ja

Nein

Enthaltungen

Ausschließungsgründe ?

Hans Krings, Brief vom 02.11.06, 13.11.06, 02.12.06:

Herr Krings nimmt Bezug auf ein Gespräch mit Ortsvorsteher Dahm. Campingplatz fände keine Zustimmung bei den Bürgern in Hinterhausen. Es werde befürchtet, dass der Campingplatz zu einer Kürzung der Jagdpacht führe.

Die weiter angeführten Punkte beziehen sich auf Anpflanzungen im Erweiterungsbereich (Planbereich 1a) des seit 20.01.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Hillenseifen“, 1. Änderung.

Brief vom 13.11.06:

Hätte sich mehr Sachauskunft gewünscht z.B. zur Lösung der Einbindung des Campingplatzes in das Gelände oder die Maßnahmen, welche nach der LBO (LBauO) RLP notwendig sind und auf dem Auslegungsplan, bei den vorgesehenen Nutzungen, nicht zu erkennen waren. Vorgesehen ist ein V- und E-Verfahren. Ein qualifizierter Auslegungsplan führt zu keinen Mehrkosten für die Stadt Gerolstein, aber zu einem weit höheren Informationsstand (Rat und Bürger).

Die weiter angeführten Punkte beziehen sich den Erweiterungsbereich (Planbereich 1a) des seit 20.01.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Hillenseifen“, 1. Änderung.

Brief vom 02.12.06:

Nach meinen Informationen beabsichtigt Herr van Engh als Abschluss des Campingplatzes, Tal-seite, eine Sicherung der Böschung durch „Steinkörbe“ vorzunehmen. Mit dieser Konstruktion ist nur schwer eine Einbindung in das Landschaftsbild, wie auch von der Kreisbehörde und der SGD Nord gefordert, zu erreichen. Neben den Problemen bei der landschaftlichen Einbindung ist hier auch, wie bei allen Stützmauern, ~ 4,5 m freie Höhe, die Absicherung so auszubilden, dass spielende Kinder einen wirksamen Schutz haben. Dies bedeutet, dass die Stabdichte 12,5 cm nicht überschreiten sollte und die Höhe des Geländers ein Übersteigen durch Kinder bis 10 Jahre nachhaltig verhindert. Eine Möglichkeit der Einbindung in die Landschaft und der Absturzsicherheit ist jedoch auch durch eine Trassierung, wie in der Skizze aufgezeigt, gegeben.

Nach meiner Auffassung werden die Probleme am besten jedoch durch eine natürliche Böschung, nicht über 30° und bepflanzt, wie in der vorliegenden Skizze dargestellt, gelöst.

Die weiter angeführten Punkte beziehen sich den Erweiterungsbereich (Planbereich 1a) des seit 20.01.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Hillenseifen“, 1. Änderung.

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahmen führen nicht zur Planänderung.

Begründung:

Zum Thema Jagdpacht werden Mutmaßungen geäußert. Tatsächlich wurden von den Jagd ausübenden keine Bedenken vorgetragen. Verwiesen wird insbesondere auf die Stellungnahme des Landesjagdverbandes RLP vom 11.07.2006, in der keine Bedenken geäußert wurden.

Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten werden den Planunterlagen das Bauvorhaben konkretisierende Pläne und Darstellungen als Anlage beigefügt. Diese ergänzenden Unterlagen sind außerdem dem Durchführungsvertrag als Anlage beigegeben.

Eine Hangbefestigung mittels Steinkörben wird und wurde nicht beabsichtigt; die Böschungen werden vielmehr gemäß erstelltem Pflanzplan und Pflanzliste begrünt und gesichert. Die Abstände gem. Nachbarschaftsrecht werden durch den Pflanzplan eingehalten. Da Hecken üblicherweise geschnitten werden, stellt das Gesetz für die einzuhaltenden Abstände nicht auf die Art der Pflanzen, sondern ausschließlicly auf die Höhe der Hecke ab:

25 cm Hecken, die nicht höher als 1 m werden,
50 cm Hecken mit einer Höhe von 1,50 m,
75 cm Hecken bis zu 2 m Höhe.

Die vorgetragenen Bedenken werden zurückgewiesen.

Abstimmung:

Ja

Nein

Enthaltungen

Ausschließungsgründe ?

b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Das Plangebiet umfasst mit den Parzellen 644/145 und 645/145 eine rund 10.870 m² große Fläche der Gemarkung Hinterhausen, Flur 3. Das überplante Gebiet wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 643/145 (Landwirtschaftsfläche),
- im Westen durch das Flurstück 793/138 (Wald),
- im Süden durch die Flurstücke 145/6, 145/7, 145/8, 145/9, 145/10, 145/11 und 145/12 (Ferienhäuser) und 145/4 (Zentralbereich),
- im Osten durch das Flurstück 145/104 (Straße, öffentlich).

Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich im Besitz des Vorhabensträgers und sind in ihrer genauen Umgrenzung der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Plangebiet:



Flächenbilanz der beabsichtigten Nutzung

1. Camping	überbaubare Grundstücksfläche	1.160 m ²	Sanitär, Lager
	Stellplatzfläche	4.770 m ²	
	Summe SO-Fläche	5.930 m ²	
2. Verkehrsfläche	innere Fahrwege	1.530 m ²	brutto
3. Grünfläche	Pflanzstreifen	1.980 m ²	
4. Maßnahmenfläche	Offenlandbiotop	1.390 m ²	

Dem Stadtrat liegt der unterzeichnete Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB vor. Der Erschließungsvertrag (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) zwischen Vorhabensträger und VG-Werken liegt ebenfalls unterzeichnet vor. Der Stadtrat beschließt gem. § 10 BauGB i. V.m. § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hillenseifen II“ (Camping) als Satzung. Die Begründung ist zu ergänzen entsprechend den zu den Stellungnahmen gefassten Beschlüssen.

Abstimmung:

Ja

Nein

Enthaltungen

Ausschließungsgründe ?

Klaus Jansen
Fachbereichsleiter