ORTSGEMEINDE MOSELKERN



BEBAUUNGSPLAN
„WOHNMOBILSTELLPLATZ“

TEIL A
-BEGRÜNDUNG-

Auftragnehmer:

WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Moritz Strang, M.Sc.

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Moselkern
Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz“
Begründung

Stand:

29.10.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Erfordernis der Planung 4
2 Verfahrensrechtliche Aspekte 6
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen 8
4 Vorgaben übergeordneter Planungen 10
4.1 Landes- und Regionalplanung 10
4.2 Flächennutzungsplan 11
5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 12
5.1 Art der baulichen Nutzung 12
5.2 Maß der baulichen Nutzung 14
5.2.1 Grundflächenzahl 14
5.3 Verkehrsflächen 15
5.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 16
5.4.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Oberflächen/ privaten Flächen 16
5.5 Erhaltung von Bäumen 16
6 Nachrichtliche Übernahmen 17
6.1 Überschwemmungsgebiet „Mosel“ 17
6.2 Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 416 20
6.3 Genehmigungsvorbehalt gemäß § 31 LWG 20
6.4 Versorgungsleitung 21
7 Eingriffsregelung 21
8 Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung 23
8.1 Wasserversorgung 23
8.2 Abwasserbeseitigung 23
8.3 Stromversorgung 26
9 Bodenordnung 26
10 Flächenbilanz 26
Anlagen 26

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Moselkern strebt die zeitgemäße Wiedererrichtung des durch das Mosel-Hochwasser im Jahre 2021 betroffenen Campingplatzes als Stellplatzflächen für Wohnmobile an. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen beabsichtigt die Ortsgemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnmobilstellplatz“.

Auf diese Weise sollen die aktuellen Entwicklungen im Bereich des Tourismus – und hier der Trend zum Kurzzeit-Tourismus – durch die Bereitstellung eines auf diese Ansprüche ausgerichteten Übernachtungsangebots berücksichtigt werden, wodurch dem im § 1 (6) Nr. 8a BauGB verankerten Belang der Wirtschaft Rechnung getragen werden kann. Der Wohnmobil-Tourismus erfährt in den letzten Jahren eine zunehmende Beliebtheit bei der erholungssuchenden Bevölkerung. Auch in der Moseltal-Region stellt er einen wichtigen Baustein des touristischen Angebots dar und ist für die regionale Wirtschaftskraft von Bedeutung.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen wurden ehemals bereits als Wohnmobilstellplatz genutzt, liegen derzeit jedoch brach. Insofern strebt die Ortsgemeinde mit der Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes die „Wiederaufnahme“ dieses Service- und Dienstleistungsangebotes für den Tourismus an. Der Bedarf nach Bereitstellung eines attraktiven Angebots an Stellplatzflächen zeigte sich bereits in der ehemaligen Stellplatznutzung und der hohen Akzeptanz, die einen wesentlichen Beitrag für das Übernachtungspotenzial in der Ortsgemeinde leistete.

Der Anlass vorliegender Bauleitplanung ist dementsprechend die konkrete gemeindliche Planungsabsicht nach einer „Wiederaufnahme“ des ehemaligen Wohnmobilstellplatzes, wodurch ebenfalls die städtebaulichen Entwicklungsabsichten des wirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Cochem umgesetzt und konkretisiert werden.

Zur Begründung des Erfordernisses der Planung werden seitens der Ortsgemeinde verschiedene städtebauliche Gründe angeführt.

Ein wichtiger Grund ist der in § 1 (6) 8a BauGB verankerte Belang der Wirtschaft. Mit dem Stellplatzangebot wird die Ortsgemeinde mit ihrem Dienstleistungsangebot im Bereich Tourismus für den „mobilen“ Kurzzeittourismus interessant. Auf diese Weise kann ein Beitrag für die Erhaltung und Stärkung der Wirtschaftskraft sowie in gewisser Art und Weise eine aktive Wirtschaftsförderung vor Ort erfolgen, insbesondere für die ortsansässigen Winzer- und Gastronomiebetriebe, die ihre erzeugten Produkte u.a. an diesen Personenkreis vermarkten können.

Weiterhin strebt sie die Berücksichtigung des Belanges von Freizeit und Erholung nach § 1 (6) Nr. 3 BauGB an. Den geänderten Ansprüchen der Bevölkerung an ihre Freizeitgestaltung sowie dem Trend des Kurzzeit-Tourismus kann auf diese Weise Rechnung getragen werden. Hierfür bietet die Ortsgemeinde mit ihrer Lage im Moseltal und dem vielfältigen Landschafts- und Naturraumpotenzial ein ansprechendes Angebot. Angeführt werden können in diesem Zusammenhang beispielsweise die durch den Weinbau geprägten Orte, historische Sehenswürdigkeiten, wie die Burg Eltz, ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz sowie kulinarische und kulturelle Angebote.

Die gemeindliche Planungsabsicht entspricht zudem der raumordnerischen Vorgabe nach Lage in einem Erholungsraum. So soll gemäß den raumplanerischen Leitvorstellungen in Gemeinden, die traditionell bereits in einem Schwerpunktgebiet des Tourismus liegen, durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung beeinflusst werden. Die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung sollen gesichert sowie die Strukturschwächen verringert werden.

Mit der Bauleitplanung soll zugleich das mitunter „wilde Parken“ von Wohnmobilen im Vorgelände der Ahr oder in anderen sensiblen Bereichen der Gemarkung unterbunden werden.

Eine ungesteuerte Entwicklung könnte verstärkt zu Konflikten mit der Wasserwirtschaft und dem Naturschutz führen. Hier sind die Verdichtung von Flächen, die negative Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Orts- und Landschaftsbildes oder Auswirkungen für die Schutzgebiete (z.B. Natura 2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet) zu nennen.

Durch die Wiederherstellung einer attraktiven und „gebündelten“ Stellplatzfläche für Wohnmobile sollen geordnete Verhältnisse geschaffen werden, um die vorgenannten Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermeiden zu können. Zudem soll ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Ortsgemeinde und auch der Region geleistet werden, die sowohl die Lebensqualität der Einwohner als auch die Attraktivität für Besucher erhöht.

Mit der Ausweisung der Wohnmobilstellplatzfläche auf einer Teilfläche, die bisher im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen ist, entsteht allerdings auch ein Konfliktpotenzial mit verschiedenen umweltrelevanten Belangen. Diese sind in der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen und zu lösen.

Eine wesentliche Planungsaufgabe ist die Verträglichkeit der gemeindlichen Bauleitplanung mit den wasserrechtlichen Vorgaben herbeizuführen. So liegt das Plangebiet vollumfänglich im Überschwemmungsgebiet der Mosel. Die anstehende Bauleitplanung ist daher in Einklang mit den Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu bringen. Insbesondere ergeben sich durch das „Hineinplanen“ in eine Befreiungslage aus § 78 (5) WHG Anforderungen an die Planung, die über den eigentlichen Aufgabenbereich der Bauleitplanung hinausgehen und bereits zu einem frühzeitigen Zeitpunkt eine weitergehende Konkretisierung der Planung bedürfen.

Ebenso sind in der Ebene der Bauleitplanung Maßnahmen vorzusehen, die eine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes soweit wie möglich vermeiden bzw. minimieren.

Abschließend ist auf unmittelbar angrenzende Lage des Plangebiets zu den FFH-Gebieten „Mosel“ (FFH-7000-053) und „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ (FFH-7000-047) hinzuweisen, sodass Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigungen vorliegen. Im Rahmen von Verträglichkeitsvoruntersuchungen sind dementsprechende Nachweise zu führen, wonach eine Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Schutzzielen und -zwecken gegeben ist.

Bei der Bewertung und Beurteilung der Umweltbelange sind die anthropogenen Vorbelastungen im und um das Plangebiet in Rechnung zu stellen und zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann der unten angeführten Abbildung entnommen werden.

WeSt-Stadtplaner GmbH Tannenweg 10 56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de



Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (weiß gestrichelt), Quelle Digitale Orthophotos und Liegenschaftskataster: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Gemeinderat von Moselkern hat in seiner Sitzung am 14.10.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnmobilstellplatz“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß den Vorgaben des § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 19.12.2025 bis einschließlich 30.01.2026 stattgefunden. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Mit Schreiben vom 17.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

Nachfolgend aufgelistete Behörden haben eine Stellungnahme mit auswertungsrelevantem Inhalt abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Kreisverwaltung Cochem-Zell,
3. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,
4. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
5. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Fachgruppe Betrieb,
6. Industrie- und Handelskammer Koblenz,
7. Westnetz GmbH,
8. Deutsche Telekom Technik GmbH,
9. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien und

10. Verbandsgemeindeverwaltung Cochem, Abwasserwerk.

Eine Stellungnahme ohne auswertungsrelevanten Inhalt haben abgegeben:

1. Amprion GmbH,
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,
3. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Sparte Portfoliomanagement,
4. Deutscher Wetterdienst,
5. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel
6. Eisenbahn-Bundesamt,
7. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG,
8. Handelsverband Südwest,
9. Handwerkskammer Koblenz,
10. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung,
11. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz und
12. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH.

Seitens der beteiligten Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

Gemäß § 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Moselkern zur Kenntnis gegeben.

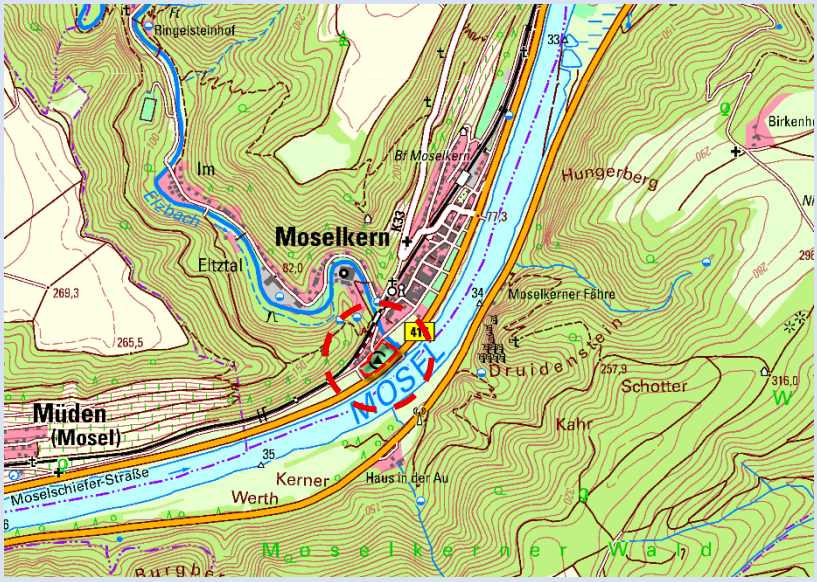
Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Folgende Gutachten sind den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt:

- Fachgutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung inkl. Maßnahmenplanung, FFH-Vorprüfung und artenschutzrechtlicher Vorprüfung, PUR – Planung Umwelt Recht GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch.

3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Beschreibung der städtebaulich relevanten Rahmenbedingungen erfolgt in Form eines Steckbriefs und stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Beschreibung
Lage im Raum	Die zur Überplanung anstehenden Flächen liegen am südlichen Ortsrand von Moselkern und erstrecken sich über Flurstücke der Gemarkung Moselkern, Flur 8. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt: ▪ nord- und südwestlich durch die Moselstraße, ▪ nordöstlich durch die Wegeparzelle Gemarkung Moselkern, Flur 8, Nr. 201/16, ▪ südöstlich durch die Bundesstraße B 416. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebiets im Raum:  Abb.: Lage des Plangebiets im Raum (rot gestrichelt), Quelle DTK 25: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].
Nutzung	Das Plangebiet liegt derzeit brach, wurde ehemals jedoch bereits als Campingplatz genutzt und weist insofern anthropogene Vorbelastungen und Überprägungen mit Bodenverdichtungen auf. Weiterhin befinden sich im nördlichen Planbereich entlang der Moselstraße Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Bundesstraße B 416 mit einer täglichen Verkehrsbelastung von 2.237 Kfz

Merkmal	Beschreibung
	gemäß der Straßenverkehrszählung des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau (2021). Nordwestlich des Plangebiets hat sich eine Siedlungsentwicklung entlang der Moselstraße mit einer überwiegenden Wohnnutzung vollzogen. Des Weiteren verläuft nördlich des Plangebiets in einer räumlichen Entfernung von etwa 40 m die Bahnlinie Cochem-Koblenz. Mit der Mosel (Gewässer I. Ordnung) und dem Elzbach (Gewässer II. Ordnung) befinden sich Fließgewässer in der unmittelbaren räumlichen Umgebung des Plangebiets.
Erschließung	Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets ist durch die nördlich verlaufende Moselstraße sichergestellt. Diese mündet südwestlich der zur Überplanung anstehenden Flächen unmittelbar in die Bundesstraße B 416, sodass der gebietsbezogene Quell- und Zielverkehr ohne Inanspruchnahme weiterer innerörtlicher Erschließungsstraßen an das überörtlich klassifizierte Straßennetz angebunden ist.
Topographie	Bedingt durch die ehemalige Nutzung als Stellplatz für Wohnmobile weisen die zur Überplanung anstehenden Flächen geeignete topographische Verhältnisse für die beabsichtigte Nutzung auf.
Ver- und Entsorgung	Eine ordnungsgemäße Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Abwasser (Niederschlags- und Schmutzwasser) kann gemäß der Stellungnahme des Abwasserwerks der Verbandsgemeinde Cochem (Schreiben vom 30.01.2026) gewährleistet werden. Bedingt durch die ehemalige Nutzung als Campingplatz kann eine ausreichende und ordnungsgemäße Versorgung der zur Überplanung anstehenden Flächen angenommen werden.
Schutzgebiete	Die zur Überplanung anstehenden Flächen befinden sich – wie die gesamte Ortslage von Moselkern – in dem Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Gemäß § 1 (2) der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ vom 17. Mai 1979 (RVO-7100-19790517T120000) stehen die Bestimmungen der Rechtsverordnung dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen. Etwa 30 m südöstlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Mosel“ (FFH-7000-053) sowie nördlich teilweise unmittelbar angrenzend das FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ (FFH-7000-047). In einer räumlichen Entfernung von ca. 80 m nordwestlich der zur Überplanung anstehenden Flächen liegt das Vogelschutzgebiet „Mittel- und Untermosel“ (VSG-7000-018). Weiterhin befindet sich das Plangebiet vollumfänglich im Überschwemmungsgebiet der Mosel, sodass die hochwasserschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 76 ff. WHG im vorliegenden Bauleitplanverfahren einschlägig sind.

Merkmal	Beschreibung
	Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung anderweitiger fachplanerischer oder -gesetzlicher Schutzgebiete liegen nach den Erkenntnissen zum derzeitigen Planungs- und Verfahrensstand nicht vor.
Größe	ca. 0,84 ha
Planungsrecht	Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

Unter Berücksichtigung dessen, dass der vorliegende Bebauungsplan den wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem konkretisiert und das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wahrt (siehe Kapitel 4.2 der Begründung), darf die Vereinbarkeit der gemeindlichen Planungsabsicht mit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich angenommen werden.

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV Rheinland-Pfalz trifft in seinem zeichnerischen Teil gemäß derzeitigem Kenntnisstand folgende Festlegungen für das Plangebiet:

- landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
- landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz
- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft mit herausragender Bedeutung „Unteres Moseltal“

Im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 sind für die zur Überplanung anstehenden Flächen folgende Festlegungen enthalten:

- Vorranggebiet Hochwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus



Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald mit Kennzeichnung des Plangebiets (= schwarz gestrichelt), Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen als Sonderbaufläche dar.

Insofern wahrt der vorliegende Bebauungsplan das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB.

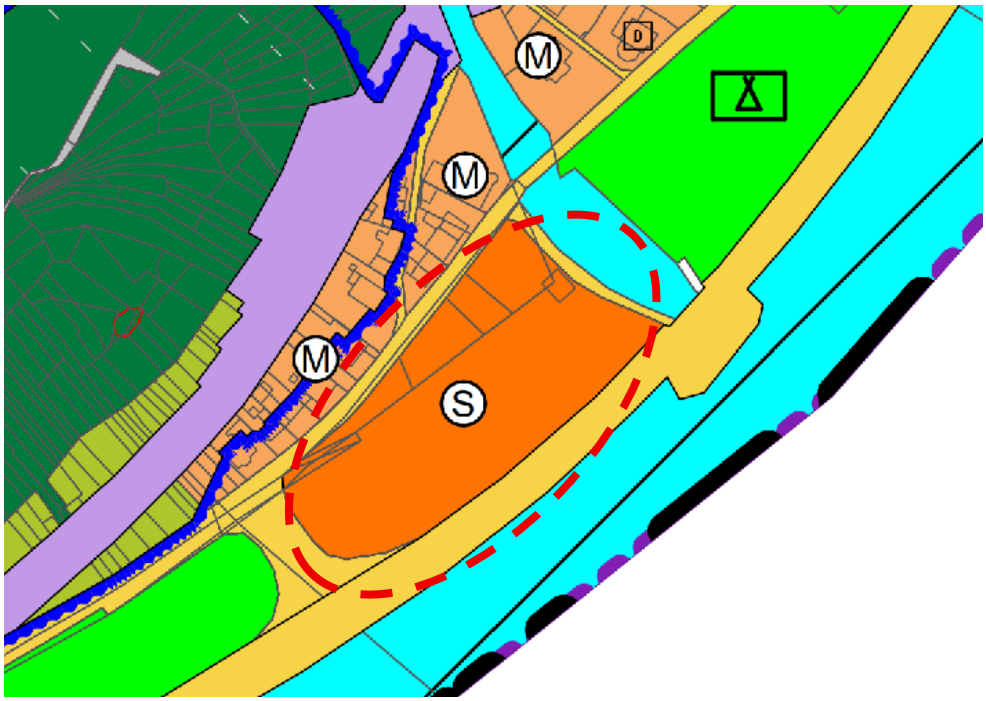


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem mit Verortung des Plangebiets (rot gestrichelt), Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Cochem.

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 dargelegten Planungsziele setzt der vorliegende Bebauungsplan für die zur Unterbringung des Wohnmobilstellplatzes beabsichtigten Flächenteile als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ fest.

Die Vermietung von Wohnmobilstellplätzen als gewerbliche Tätigkeit ordnet die obergerichtliche Rechtsprechung rechtlich in Anlehnung an die Campingplatzverordnungen der Länder als Betreiben eines Campingplatzes ein (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 14.07.2013 – 1 LB 245/10, juris Rn. 26; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 07.06.2016 – 3 S 250/16, juris).

Der Begriff des Campingplatzes wird in Anlehnung an § 1 (2) CampingV Rheinland-Pfalz von der obergerichtlichen Rechtsprechung definiert als Platz, der ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben wird und zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind, wobei Wohnwagen nach § 1 (4) CampingV Rheinland-Pfalz auch Wohnmobile sind. Zwar erfüllen die Campingplatzverordnungen der Länder Zwecke der Gefahrenabwehr und können als Landesrecht unmittelbar nicht den bundesrechtlichen Begriff des Campingplatzes i.S. der BauNVO definieren, jedoch spiegeln die Campingplatzverordnungen Erfahrungswerte wider, unter welchen Voraussetzungen Abstellplätze für Zelte und Wohnwagen besondere Anforderungen an ihre Umgebung und Infrastruktur. Da diese Anforderungen auch planungsrechtlich relevant sind, ist der Rückgriff auf die o.a. Definition sachgerecht.

Mit der landesrechtlichen und dem Zweck der Gefahrenabwehr dienenden Definition der Campingplatzverordnungen der Länder ist der bauplanungsrechtliche Begriff des Campingplatzes nicht abschließend bestimmt. Nach dem Wortlaut des § 10 (1) BauNVO ist vielmehr zusätzlich erforderlich, dass der Platz Erholungszwecken dient, also ebenso wie bei Wochenendhaus- und Ferienhausgebieten i. S. des § 10 BauNVO - und im Unterschied zu anderen als den in § 10 BauNVO aufgeführten Baugebieten - Erholungszwecke im Vordergrund des Aufenthalts stehen. Dem Begriff der Erholung entsprechend ist prägendes (äußeres) Merkmal eines solchen Gebiets, dass die zulässigen Unterbringungsmöglichkeiten auf das zeitweilige bzw. gelegentliche Freizeitwohnen ausgerichtet sind. Vorliegend ist die Lage des Campingplatzes unmittelbar an der Mosel und der touristische Hintergrund mit einem Erholungsaspekt untrennbar verknüpft. Die Ortsgemeinde verfolgt mit der Ausweisung der Wohnmobilstellplatzflächen explizit die Förderung des Tourismus im Moseltal.

Die Ausweisung der Wohnmobilstellplätze erfolgt daher als Sondergebiet „Wohnmobilstellplätze“ nach § 10 (1) BauNVO. Mit der Einbeziehung der Campingplatzgebiete in die Sonderbaugebiete nach § 10 (1) BauNVO, d.h. mit der Verpflichtung, für derartige Sondergebiete nach § 10 (2) BauNVO die Zweckbestimmung und Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen, hat der Verordnungsgeber die Wahlmöglichkeit, bei gleichen Voraussetzungen (auch) die Festsetzung anderer Baugebiete und Festsetzungsmöglichkeiten ausgeschlossen (Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 14. Aufl. 2023, BauNVO § 10 Rn. 84, beck-online).

Campingplätze sind zugleich sog. fiktive baulichen Anlagen nach § 2 (1) LBauO. Campingplatzflächen werden deshalb zu fiktiven baulichen Anlagen erklärt, um eine präventive Kontrolle der Gesamtanlage unter bauordnungsrechtlichen und unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten sicherzustellen.

Zu beachten ist dabei, dass Campingplätze als bauliche Anlagen nicht gleichzusetzen sind mit dem Campingplatzgebiet, das als Sondergebiet nach § 10 (1) BauNVO ein Baugebiet ist.

Die Ausweisung eines SO „Wohnmobilstellplätze“ nach § 10 BauNVO soll in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mosel erfolgen. Die Ortsgemeinde hat sich daher intensiv mit dem Planungsverbot des § 78 (1) WHG auseinandergesetzt und in diesem Zusammenhang auch die Vorabstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde gesucht.

Vorliegend handelt es sich bei der vorgesehenen Sonderbaufläche nicht um ein „neues Baugebiet“ i.S. des § 78 (1) BauNVO. Zwar sind als Sondergebiete nach § 1 (2) Nr. 12 BauNVO grundsätzlich Baugebiete im Sinne des BauNVO und damit auch im Sinne des WHG, indes ist im Hinblick auf die hier vorgesehene Sonderbaufläche eine teleologische Reduktion des Begriffs des Baugebiets angezeigt, weil sich Sonderbauflächen von „normalen“ Baugebieten durch ihre besondere Zweckbestimmung und eben auch durch Facetten baulicher Nutzungsmöglichkeiten unterscheiden. Um dem Anliegen des Planungsverbots in § 78 (1) S. 1 WHG gerecht zu werden und festgesetzte Überschwemmungsgebiete zum Hochwasserabfluss, zur Rückhaltung und zur Schadensvermeidung insgesamt frei zu halten, sind sämtliche Darstellungen bzw. Festsetzungen erfasst, die zu einer Erweiterung der Bebaubarkeit führen (Rossi, in: Sieder/Zeitler/Dahme/Knopp, WHG, Kommentar, Stand 08/2024, § 78 Rn. 17).

Vorliegend ist das erlaubte Abstellen von Wohnmobilen auf hierfür vorgesehenen Stellplatzflächen für sich genommen keine bauliche Anlage, sondern wird als Stellplatz nur als fiktive bauliche Anlage von der LBauO erfasst, weil von der Nutzung von Stellplätzen z.B. Emissionen ausgehen können oder auf Stellplätzen abgestellte Wohnmobile schutzwürdig mit Blick auf Immissionslagen, etwa durch den Straßenbau sind. Der Hochwasserabfluss und die Rückhaltung werden indes durch diese allein zulässigen fiktiven baulichen Anlagen nicht negativ berührt, wenn – wie hier - im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass in diesem Bereich keine Befestigung oder nur wasserdurchlässige Befestigung zulässig ist. Da es sich um Wohnmobilstellplätze handelt und Wohnmobile jederzeit ortsveränderlich sind, greift auch der Aspekt der Schadensvermeidung nicht.

Reine Wohnmobilstellplätze können unter engen, hier eingehaltenen Voraussetzungen als Sonderformen bauleitplanerischer Ausweisungen betrachtet werden, wenn sie sich tatsächlich als „Freiflächenplanung“ ohne bauliche Vorprägung darstellen. Gestützt wird dies auch durch das Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt und Forsten vom 27.06.2005, in welchem es zum Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne heißt, dass „Pläne, die lediglich Freiflächenplanung vorsehen und damit weder Einfluss auf das Hochwassergeschehen ausüben noch das Entstehen neuer Schadenspotentiale beinhalten, […] vom Verbot nicht erfasst [sind]. Hierzu können auch Stellplätze oder Campingplätze zählen, sofern keine festen baulichen Anlagen errichtet werden und für eine vorsorgliche Räumung in Zeiträumen, in denen erfahrungsgemäß größere Abflussereignisse stattfinden, gesorgt ist.“

Allgemein zulässig sind nach den vorgesehenen Festsetzungen Stellplatzflächen für selbstfahrende Wohnmobile. Weiterhin sind die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehenden Nebenanlagen sowie der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienenden nebenanlagen wir Anlagen für die Stromversorgung, Trink-/ Frischwasserversorgung, Abwasser und Abfallentsorgung zulässig. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie i.S. des § 14 (2) BauNVO sind nur als integrativer Bestandteil in Verbindung mit Ver- und Entsorgungssäulen zulässig und dürfen ausschließlich der Eigenversorgung dienen.

Da die Wohnmobilstellplätze als Campingplatz i.S.v. § 1 der CampingplatzV zu qualifizieren sind, benötigen sie eine Baugenehmigung für die fiktive bauliche Anlage „Campingplatz“. Im Zuge des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens nach § 78 (5) WHG oder in der Baugenehmigung können dem Antragsteller Vorkehrungen zur Räumung auferlegt werden, die den Hochwasserschutz sicherstellen und einen Ausgleich zwischen Nutzungsinteressen und

Hochwasserschutz ermöglichen. Dieser Konflikt muss daher nicht bereits auf Bebauungsplanebene gelöst werden.

Weiterhin ist auf die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebiets der Mosel gemäß der Textfestsetzung B.1 sowie das Kapitel 6.1 der Begründung zu verweisen. Die seitens der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz mit Schreiben vom 21.01.2026; Az.: 5133-0004#2025/0016-0380 Ref32-AB4 vorgetragenen Anregungen und Auflagen sind in der Ebene des Planvollzugs hinreichend sichergestellt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass eine Baugenehmigung für etwaige bauliche Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Überschwemmungsgebiets erst dann erteilt werden kann, wenn zuvor eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG erteilt wurde. Damit ist sichergestellt, dass der Hochwasserschutz nicht unberücksichtigt bleibt, weil das grundsätzliche Verbot des § 78 (4) WHG greift und lediglich im Einzelfall Ausnahmen nach § 78 (5) WHG erteilt werden können.

Hinsichtlich dem Störgrad und der Schutzbedürftigkeit sind Dauer- und Reisecampingplatzgebiete einem Dorf- und Mischgebiet gleichzusetzen (OVG Lüneburg, Urteil vom 15.4.1993 - 7 K 3383/92 - ND MBL 1994, 115; VkBl in Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, § 10 Randnummer 45). Zum derzeitigen Stand der Planung liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB vor.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan insbesondere an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung trifft der Bebauungsplan Regelungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl.

Für die Festsetzung der „sonstigen“ zum Maß der baulichen Nutzung gehörenden Inhalte wie Zahl der Vollgeschosse sowie Geschoßflächen- und Baumassenzahl besteht im vorliegenden Planungsfall kein städtebauliches Erfordernis. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass gemäß den Ausführungen in Kapitel 5.1 der Begründung aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Mosel keine ortsfesten baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig sind.

5.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung bzw. der Flächeninanspruchnahme. Hierbei sind die das Schutzgut Boden grundsätzlich schützenden Vorgaben, wie etwa das Optimierungsgebot gemäß § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu berücksichtigen.

Insofern wird mit der Festsetzung zur höchstzulässigen Grundflächenzahl die Begrenzung der Bodenversiegelung und somit das flächensparende Bauen angestrebt. Zugleich soll jedoch eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des Plangebiets zur Umsetzung der in Kapitel 1 dargelegten Planungsziele, deren planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, ermöglicht werden.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist mit GRZ = 0,8 festgesetzt.

Die künftige Nutzung lässt grundsätzlich einen gewissen Versiegelungs- bzw. Verdichtungsgrad erwarten, um auf diese Weise einen nutzer- und funktionsgerechten Betriebsablauf zu ermöglichen. Dies betrifft neben der Errichtung der Standplätze für die Wohnmobile die Fahrgassen sowie die erforderlichen Flächen für die Zubehöranlagen.

Dem Optimierungsgebot nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden kann daher grundsätzlich nur eingeschränkt Rechnung getragen werden.

Allerdings sind in diesem Zusammenhang die anthropogenen Vorbelastungen und Überprägungen des Plangebiets bedingt durch die ehemalige Nutzung als Wohnmobilstellplatz anzuführen.

Weiterhin wird zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie um dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in gewisser Art Rechnung tragen zu können normiert, dass Stellplätze, Kommunikations- und Aufenthaltsflächen, Freisitze (Terrassen) und innergebietliche Wege dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden sollen.

5.3 Verkehrsflächen

Die im gemeindlichen Eigentum stehende und in der Planurkunde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Parzelle Gemarkung Moselkern, Flur 8, Nr. 201/14 soll nach gemeindlichen Planungsabsichten zur dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung in den vorliegenden Bebauungsplan miteinbezogen werden, um auf diese Weise die Voraussetzungen für eine Optimierung des Einmündungsbereichs zum beabsichtigten Wohnmobilstellplatz zu schaffen.

Mit der Begrifflichkeit „öffentlich“ wird zum Ausdruck gebracht, dass die festgesetzten Verkehrsflächen einem wechselnden, nicht fest bestimmten oder bestimmbaren Benutzerkreis zur Verfügung stehen.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass in der Ebene des Bauungsplans lediglich die planungsrechtliche Sicherung der künftig für die Abwicklung des Verkehrs benötigten Flächen erfolgt. Die Ausgestaltung und Gliederung des Verkehrsraumes beispielsweise in die Fahrbahn, Geh-/ Radwege etc. obliegt der Erschließungsplanung in der Planvollzugsebene.

Etwaige Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen wegen fehlender Rechtsgrundlagen im Baugesetzbuch ebenfalls in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

Die für die innere Erschließung des Plangebiets notwendigen Wege werden nicht festgesetzt. Sie sind in der Planvollzugsebene i.S. einer bedarfsgerechten Planung im Bedarfsfall umzusetzen.

Weiterhin sind im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – hier: „Parkplatz“ festgesetzt. Diese dienen der dauerhaften Sicherung der bereits heute zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs genutzten Flächenteile entlang der Moselstraße.

Mit der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird zum Ausdruck gebracht, dass der Parkplatz nicht nur einem bestimmten Personenkreis zur Verfügung steht, sondern durch die Allgemeinheit genutzt werden kann.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen in diesem Bereich zeichnen sich insbesondere durch ihre „Lagegunst“ unmittelbar an der Erschließungsstraße aus. Des Weiteren werden die zur Überplanung anstehenden Flächen bereits heute zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs genutzt und weisen mit Bodenversiegelungen und -verdichtungen anthropogene

Vorbelastungen, insbesondere für die Schutzgüter Boden und (Grund-)Wasser, auf. Hiermit können bestehende Strukturen berücksichtigt und Eingriffe in umweltrelevante Schutzgüter an anderweitigen Standorten zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen durch Flächenneuinanspruchnahmen vermieden werden.

In der Planurkunde ist zur südöstlich des Geltungsbereichs verlaufenden Bundesstraße B 416 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Hierdurch werden die fachgesetzlichen Vorgaben des § 9 (1) Nr. 2 FStrG dauerhaft planungsrechtlich gesichert und umgesetzt.

Auf diese Weise werden zudem verkehrsplanerische Belange, wie etwa die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 416 berücksichtigend aufgegriffen.

5.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.4.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Oberflächen/ privaten Flächen

Stellplätze, Kommunikations- und Aufenthaltsflächen, Freisitze und innergebietliche Wege sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster, Schotterrasen, Wieseneinsaat und vergleichbare Materialien ausgeführt werden.

Die Regelung trägt somit dazu bei, die Risiken aus der Lage im Überschwemmungsgebiet zu minimieren und die Resilienz des Plangebiets gegenüber zukünftigen Hochwasserereignissen zu erhöhen.

Weiterhin soll diese Regelung grundsätzlich einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten. Gegenüber einer vollflächigen Versiegelung mit wasserundurchlässigen Materialien kann bei einer wasserdurchlässigen Gestaltung der Oberflächen der Oberflächenabfluss sowie die Abflussgeschwindigkeit reduziert werden, was zudem die Abflussspitzen abflachen bzw. verzögern kann. Auch lässt sich durch die erhöhte Versickerungs- und Verdunstungsrate ein Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser und Klima/ Luft leisten.

Die Formulierung als „Soll-Vorschrift“ räumt der Genehmigungsbehörde einen Ermessensspielraum ein. So kann bei entgegenstehenden Belangen (z.B. Gefahr der Gefährdung von Grundwasser, Barrierefreies Bauen) von der Umsetzung aus dem jeweiligen fachplanerischen Grund abgesehen werden.

Grundsätzlich ist diese stadtökologische Festsetzung umzusetzen.

5.5 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehen verschiedene Bäume.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der dauerhaften Erhaltung der vorhandenen Baumpflanzungen ist im Bebauungsplan eine Festsetzung auf der Grundlage nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB getroffen.

Demnach sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Bäume dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen, sodass der Charakter der Bepflanzung gewahrt bleibt.

Neben der Bedeutung der vorhandenen Pflanzungen für das Orts- und Landschaftsbild sowie der inneren Durchgrünung des Plangebiets kommt diesen insbesondere aufgrund ihres Alters gegenüber neu angelegten Grünstrukturen eine höhere städtebauliche Qualität zu.

WeSt-Stadtplaner GmbH Tannenweg 10 56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de

Dies ist u.a. auf das Potenzial zur Verbesserung des Lokalklimas, die lufthygienische Ausgleichsfunktion, die temperaturreduzierende Verschattung, die Frischluftproduktion und CO_2-Bindung sowie die Verdunstungseffekte zurückzuführen, die bei neu zu pflanzenden Bäumen und sonstigen Gehölzen i.d.R. erst mittelfristig (nach 20 bis 30 Jahren) erreicht werden.

Insofern dient die Erhaltungsfestsetzung umweltrelevanten Schutzgütern gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB, wie z.B. dem Schutz von Lebensräumen, der Aufrechterhaltung der Biodiversität, dem Schutz und der Erhaltung von Pflanzen oder den Belangen Klima und Luft. Des Weiteren werden das Orts- und Landschaftsbild prägende Elemente erhalten.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Regelungsgehalt des § 9 (6) und (6a) BauGB dient dazu, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Durch die nachrichtliche Übernahme wird gewährleistet, dass alle für die bauliche und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bauleitplanes wichtigen Vorschriften gebündelt zur Verfügung gestellt werden.

Die nachrichtliche Übernahme entfaltet vom Grundsatz her einen informativen Charakter bzw. eine frühzeitige Hinweisfunktion für den jeweiligen Eigentümer/ Bauwilligen sowie für alle an der Planung und dem Planvollzug Beteiligten.

Ein Festsetzungscharakter geht von der nachrichtlichen Übernahme grundsätzlich nicht aus. Durch die vorgenommene Gliederung hinsichtlich der zulässigen Arten von baulichen Anlagen und Einrichtungen wirken diese Vorgaben jedoch in die planungsrechtliche Ausgestaltung des Bebauungsplans hinein.

6.1 Überschwemmungsgebiet „Mosel“

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3 - 5, 56068 Koblenz hat durch Rechtsverordnung am 14.09.2009 das Überschwemmungsgebiet der Mosel festgesetzt.

Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich an der rechten Moselseite beginnend an der Grenze zum Saarland (Gemeinde Kreuzweiler) bei Moselkilometer 232,2 bis zur Mündung in den Rhein (Stadt Koblenz) bei Moselkilometer 1,1.

Die vorliegend zur Überplanung anstehenden Flächen liegen vollumfänglich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. In der Planurkunde zum Bebauungsplan ist das Überschwemmungsgebiet auf der Grundlage von § 9 (6a) BauGB nachrichtlich übernommen.

Auf die Bestimmungen der Verordnung sowie die Vorgaben der §§ 76, 78 und 78a WHG wird hingewiesen.

Nach § 76 (2) Nr. 1 WHG wird das Überschwemmungsgebiet für ein 100-jähriges Hochwasserereignis ermittelt.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität treten innerhalb des Plangebiets bei einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (= Ereignisse, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre und seltener auftreten) Wassertiefen von überwiegend > 3 m bis 4 m sowie im nordöstlichen Bereich von bis zu > 4 m auf (siehe Abb. unten).

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte mit der Darstellung eines 100-jährigen Hochwassers sowie der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

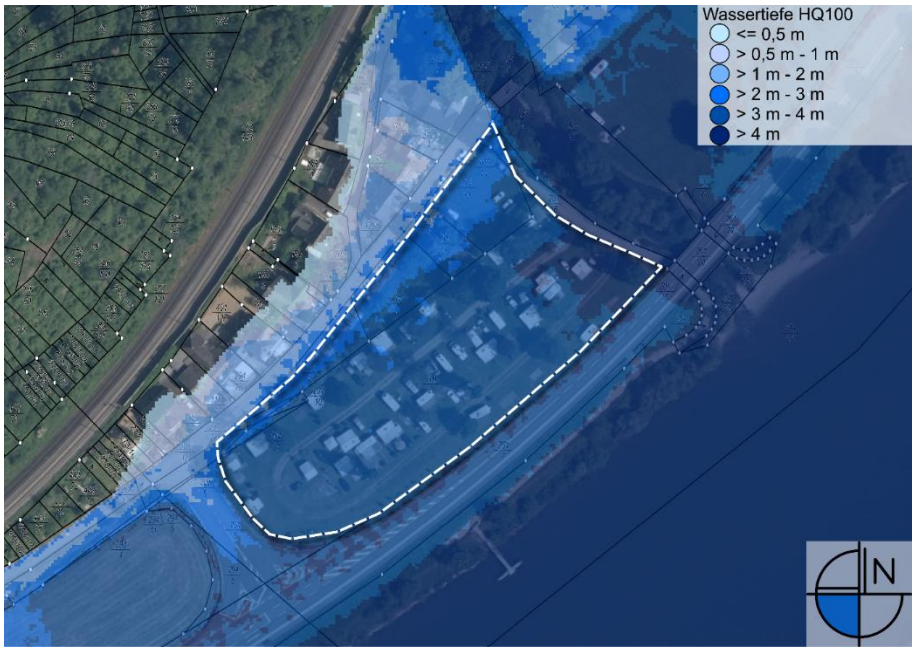


Abb.: Hochwassergefahrenkarte mit Darstellung eines 100-jährigen Hochwasserereignisses und Abgrenzung des Plangebiets (= weiß gestrichelt); Quellen: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität sowie ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

Wie bereits erwähnt, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollumfänglich in der wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisung eines Überschwemmungsgebiets.

Somit sind im vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich die fachgesetzlichen Regelungen der §§ 76 ff. WHG sowie §§ 83 f. LWG zu berücksichtigen.

Aufgrund dessen ist im vorliegenden Planungsfall u.a. das Optimierungsgebot nach § 77 (1) WHG einschlägig, wonach Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Hierin ist ein relativer Vorrang für die bauleitplanerische Abwägung verankert.

In diesem Zusammenhang kann auf ein ergangenes Urteil des BVerwG vom 03.06.2024 – 4 CN 6/12 hingewiesen werden.

Demnach kann regelmäßig von einer hinreichenden Berücksichtigung des Optimierungsgebots für den Hochwasserschutz bei der Bauleitplanung ausgegangen werden, wenn durch die Neu- oder Umplanung keine Verschlechterung des Hochwasserschutzes eintritt oder den eintretenden Verschlechterungen durch anderweitige Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes Rechnung getragen wird.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen des Plangebiets aufgrund der ehemaligen anthropogenen Nutzungen mit Bodenversiegelungen und -verdichtungen sowie der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ist zum derzeitigen Erkenntnisstand davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Verschlechterung des Hochwasserschutzes eintreten wird.

Zudem bestehen auf der Genehmigungsebene bauordnungsrechtliche sowie wasserrechtliche und hochwasserschützende Verpflichtungen, wie etwa die allgemeine Sorgfaltspflichten nach

§ 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder den §§ 3 ,13 und 14 Landesbauordnung (LBauO), sodass an dieser Stelle für die Ebene der Bauleitplanung eine hinreichende Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes – entsprechend dem Aufgaben- und Zuständigkeitsbereichs des Bebauungsplans – angenommen werden kann.

Gemäß § 78 (1) WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen grundsätzlich untersagt (sog. Planungsverbot).

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen ist diesbezüglich auf die Ausführungen im Kapitel 5.1 der Begründung zu verweisen.

Vor dem Hintergrund der Gewährleistung der Vollzugsfähigkeit vorliegender Bauleitplanung gemäß § 1 (3) BauGB ist an dieser Stelle weiterhin auf das grundsätzliche Bauverbot in Überschwemmungsgebieten nach § 78 (4) WHG hinzuweisen. Demnach ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in genannten Gebieten grundsätzlich untersagt.

Vom grundsätzlichen Bauverbot kann die zuständige Behörde auf der Genehmigungsebene eine einzelfallabhängige Ausnahmegenehmigung nach den Maßgaben des § 78 (5) WHG erteilen.

Demnach kann die zuständige Behörde abweichend vom grundsätzlichen Bauverbot die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn:

1. das Vorhaben
   a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
   b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
   c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
   d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Das grundsätzliche Bauverbot bildet kein rechtliches Vollzugshindernis für die Bauleitplanung, wenn die Voraussetzungen des § 78 (5) Nrn. 1 – 4 WHG kumulativ vorliegen. Eine „Hineinplanung“ in eine Befreiungslage ist möglich, sofern eine objektive Genehmigungs- bzw. Zulassungslage gegeben ist, d.h. wenn die Genehmigung bzw. Zulassung für die betroffenen Vorhaben zu erwarten ist.

In diesem Zusammenhang ist auf enge Abstimmungen der Orts- und Verbandsgemeinde mit der zuständigen Behörde sowie auf die ergangene Stellungnahme in der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Schreiben vom 21.01.2026, Az.: 5133-0004#2025/0016-0380 Ref32-AB4) hinzuweisen. Unter anderem fand am 29.04.2026 ein Erörterungstermin mit einer Vertreterin der SGD Nord sowie der Verbands- und Ortsgemeinde statt. Hierbei ging es in erster Linie um die Klärung der Inhalte in der Stellungnahme zu baulichen Anlagen und deren Umgang in der Bebauungsplanebene sowie die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für die Ortsgemeinde in der nachfolgenden Genehmigungsebene.

Für die Ebene des Bebauungsplans wurde abgestimmt, dass keine weitergehenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit der in der Stellungnahme

angeführten baulichen Anlagen erfolgen soll. Folgende Sachverhalte gelten für die nachfolgenden Ebenen:

- Nach § 78 (1) WHG sind neue Baugebiete im Außenbereich grundsätzlich unzulässig; reine Freiflächenplanungen ohne ortsfeste bauliche Anlagen sind zulässig, sofern keine neuen Schadenspotenziale entstehen.
- Aufgrund der Lage im Abflussbereich des Überschwemmungsgebiets sind keine ortsfesten baulichen Anlagen und keine Geländeerhöhungen zulässig.
- Ebenso sind ortsfeste bauliche Anlagen in diesem Bereich aufgrund der negativen Beeinflussung des Hochwasserabflusses nicht zulässig; eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG kommt nicht in Betracht.
- Seitens der Ortsgemeinde ist ein Räumungskonzept für Hochwasserereignisse vorzusehen.
- Alle für die Ver- und Entsorgung (Strom und Wasser) erforderlichen Einrichtungen sind hochwasserangepasst zu errichten.

Mit dieser Vorgehensweise wird durch die SGD Nord als zuständige Genehmigungsbehörde im Rahmen eines wasserrechtlichen Antrags eine Einzelfallbetrachtung vorgenommen und die Vorhabenzulässigkeit baulicher Anlage in Übereinstimmung mit den wasserrechtlichen Vorgaben geprüft und entschieden.

6.2 Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 416

Gemäß § 9 (6) BauGB wird in der Planurkunde die Anbauverbotszone zur qualifizierten Bundesstraße B 416 nachrichtlich übernommen.

Auf diese Weise wird die Vorgabe des § 9 (1) Satz 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 aufgegriffen, wonach in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn an Bundesstraßen grundsätzlich ein Verbot der Errichtung von Hochbauten besteht.

6.3 Genehmigungsvorbehalt gemäß § 31 LWG

In einer räumlichen Entfernung von etwa 30 m befindet sich südlich die Mosel als Gewässer I. Ordnung sowie nördlich teilweise unmittelbar angrenzend der Elzbach als Gewässer II. Ordnung.

Gemäß § 31 (1) LWG besteht für die Errichtung, den Betrieb und die wesentliche Änderung von Anlagen i.S. des § 36 WHG, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers I. oder II. Ordnung entfernt sind, ein Genehmigungsvorbehalt.

Nach § 31 (2) LWG darf die Genehmigung allerdings nur versagt werden, wenn die Voraussetzungen nach § 36 Satz 1 WHG nicht erfüllt sind, der Hochwasserschutz oder die Hochwasservorsorge beeinträchtigt werden oder erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen zu erwarten sind, die durch Bedingungen oder Auflagen weder verhütet noch ausgeglichen werden können.

Der § 31 LWG bezieht sich grundsätzlich auf die Planvollzugsebene und ist dementsprechend im Bedarfsfall auf dieser zu berücksichtigen. Ein abstraktes Vollzugshindernis normiert der Genehmigungsvorbehalt für die Ebene des Bebauungsplans nicht.

Durch die nachrichtliche Übernahme wird gewährleistet, dass die für die bauliche und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bauleitplanes wichtigen Vorschriften

zur Verfügung gestellt wird. Somit kommt die Ortsgemeinde der frühzeitigen Hinweisfunktion für den jeweiligen Eigentümer / Bauwilligen sowie für alle an der Planung und dem Planvollzug Beteiligten nach.

6.4 Versorgungsleitung

Gemäß Schreiben der Westnetz GmbH vom 09.01.2026 (Az.: 5-610-13 – BEB Moselkern „Wohnmobilstellplatz) verläuft innerhalb des Plangebiets eine 0,4-kV Freileitung.

Um den nachfolgenden Planungsebenen einen frühzeitigen Hinweis auf die Leitung zu geben, wird diese nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7 EINGRIFFSREGELUNG

Trotz vorgesehener Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Grünordnung verbleiben unvermeidbare Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter.

Nach § 1a (3) BauGB besteht die Verpflichtung, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen und diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen. Gemäß § 200a BauGB umfassen Darstellungen für Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB auch Ersatzmaßnahmen.

Der § 15 (2) Satz 2 BNatSchG definiert Ausgleich und Ersatz wie folgt: Eine Beeinträchtigung ist ausgeglichen, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Eine Beeinträchtigung ist ersetzt, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Der landschaftsökologische Kompensationsbedarf ergibt sich aus dem Umfang des Eingriffs sowie den anrechenbaren Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Für Rheinland-Pfalz wird zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs die Anwendung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz“ (Mai 2021) empfohlen. Das Verfahren basiert auf einer standardisierten Bewertung, in der die Schwere der Beeinträchtigung sowie der Biotopwert vor und nach dem Eingriff berücksichtigt werden.

Das Fachgutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch das Büro PUR Planung-Umwelt-Recht GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch, erstellt. Es enthält die Ableitung und Beschreibung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen gemäß den rechtlichen Anforderungen.

Das Konzept ist der Begründung als Anlage beigefügt; weitergehende Inhalte ergeben sich aus der Anlage.

Für den Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft kann die Ortsgemeinde auf gemeindeeigene Flächen zurückgreifen.

Die Flächen stehen im Eigentum der Ortsgemeinde und sind somit dauerhaft für die Ausgleichszwecke nutzbar. Nachfolgend angeführte Flurstücke werden als Ausgleichsflächen durch die Ortsgemeinde bereitgestellt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m²]
Moselkern	12	223 (tlw.)	60
Moselkern	12	224/2	1.607
Moselkern	12	226	1.065
Moselkern	12	228	646

Gemäß § 1a (3) Satz 4 Variante 2 BauGB kann der Ausgleich auch durch sonstige Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen erfolgen.

Voraussetzung hierfür ist eine hinreichend bestimmte Beschreibung der Maßnahme nach Art und Umfang, wie sie im Eingriffs- und Ausgleichsflächenkonzept zum vorliegenden Bebauungsplan enthalten ist.

Zudem muss ein Mindestmaß an rechtlicher Bindung der Gemeinde gewährleistet sein.

Nach der geltenden Rechtsprechung liegt eine sonstige geeignete Maßnahme im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB vor, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Ziffer	Voraussetzung	Tatbestand
1	Die planende Gemeinde ist Eigentümerin der dafür vorgesehenen Grundstücksfläche.	Die Ortsgemeinde ist im Eigentum der zum Ausgleich vorgesehenen Flurstücke.
2	Die planende Gemeinde muss die Maßnahmen im Verfahren der Planaufstellung näher beschreiben.	Es wird auf die Ausführungen im Eingriffs- und Ausgleichsflächenkonzept zum vorliegenden Bebauungsplan verwiesen (siehe Anlage).
3	Die planende Gemeinde muss sich zur Durchführung der Maßnahme selbst verpflichten.	Vor Fassung des Satzungsbeschlusses wird die Ortsgemeinde eine entsprechende Beschlussfassung hierzu durchführen (Beschluss zur Selbstverpflichtung).
4	Die Fläche ist Gegenstand der (überörtlichen) Regionalplanung.	Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 steht mit seinen Darstellungen der Inanspruchnahme nicht entgegen. Eine Darstellung, aus der eine Siedlungstätigkeit abzuleiten ist, trifft der RROPl nicht. Die zur Überplanung angedachten Flächen verfolgen vielmehr das Ziel des Freiraumschutzes.

Durch die Bereitstellung gemeindeeigener Grundstücke besteht keine Notwendigkeit zusätzlicher Festsetzungen im Bebauungsplan. Weitergehende Sicherungsinstrumente über das Eigentum hinaus sind nicht erforderlich. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse verfügt die Gemeinde über ein zeitlich unbefristetes Verfügungsrecht.

Gleichwohl ist sicherzustellen, dass die Bereitstellung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen mit verbindlichen Erklärungen der Gemeinde einhergeht, um nachträgliche Umwidmungen ohne Änderung der Eingriffsplanung auszuschließen. Dies erfolgt durch einen entsprechenden Selbstverpflichtungsbeschluss des Ortsgemeinderats vor Fassung des Satzungsbeschlusses.

8 INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN DER VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

Aufgrund der ehemaligen Campingplatznutzung kann eine ordnungsgemäße Wasserversorgung grundsätzlich angenommen werden. Unter Berücksichtigung dessen, dass der zuständige Versorgungsträger im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Stellungnahme abgegeben hat, darf angenommen werden, dass gegen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung keine Bedenken bestehen.

In den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ist ein Hinweis aufgenommen, wonach eine Wasserentnahmestelle für die Frischwasserversorgung mit einem ¾-Zoll-Gewinde auszustatten ist und die Wasserentnahmestellen in einer räumlichen Trennung zur Abwasserentsorgung zu installieren sind.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung ergibt sich aus dem Gebot einer städtebaulichen geordneten Entwicklung und setzt eine Entwässerung der Schmutz- und Niederschlagswasser voraus.

Gemäß der Stellungnahme des Abwasserwerkes der Verbandsgemeindeverwaltung Cochem (Schreiben vom 31.01.2026, Az.: FB 5) kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser breitflächig an Ort und Stelle versickern. Ebenfalls ist eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung über den bestehenden Kanalhausanschluss der Kläranlage gewährleistet. Bei der Erlaubnis der Kläranlage Treis umfasste das Einzugsgebiet seinerzeit auch bereits das vorliegende Plangebiet mit 100 Stellplätzen.

Das Abwasserwerk weist mit o.a. Schreiben darauf hin, dass eine etwaig zu errichtende, gemeindeeigene Hebeanlage so konzipiert und betrieben werden muss, dass hierdurch keine Geruchsbelästigungen im weiteren öffentlichen Abwassernetz entstehen dürfen. Ggfs. hat an der Hebeanlage eine entsprechende technische Nachrüstung, ggfs. durch Einbau einer Dosiereinrichtung gegen die Bildung von Schwefelwasserstoff etc., auf Veranlassung und auf Kosten der Ortsgemeinde zu erfolgen.

Darüber hinaus wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser und eine damit einhergehende Brauchwassernutzung empfohlen.

In den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ist ein Hinweis aufgenommen, wonach bei der Standortwahl von dezentralen Abwasserentsorgungsanlagen zu berücksichtigen ist, dass die Ausläufer Grauwasser- und Fäkalientanks bei verschiedenen Modellen an den unterschiedlichen Stellen der Fahrzeuge zu finden sind. Aus diesem Grund sollte

bei der Errichtung einer zentralen Abwasserentsorgung für Wohnmobile eine entsprechende Rangierfläche vor dieser vorhanden sein.

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

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

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

Bezüglich der Belange des Starkregens ist abermals anzuführen, dass mit vorliegendem Bebauungsplan grundsätzlich keine planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Anlagen und Einrichtungen für den dauerhaften Aufenthalt von Personen geschaffen werden. Nichtsdestotrotz stellen die Belange des Starkregens einen abwägungserheblichen Belang dar, u.a. zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB oder der Vermeidung erheblicher Sachschäden.

In diesem Zusammenhang ist auf bauordnungs- und fachgesetzliche Vorschriften für die Ebene des Planvollzugs hinzuweisen, wie die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG oder die §§ 3, 13 und 14 LBauO.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen einen Auszug der Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt mit Darstellung der zur Überplanung anstehenden Flächen (= schwarz gekennzeichnet) und einem extremen Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10) und einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm.

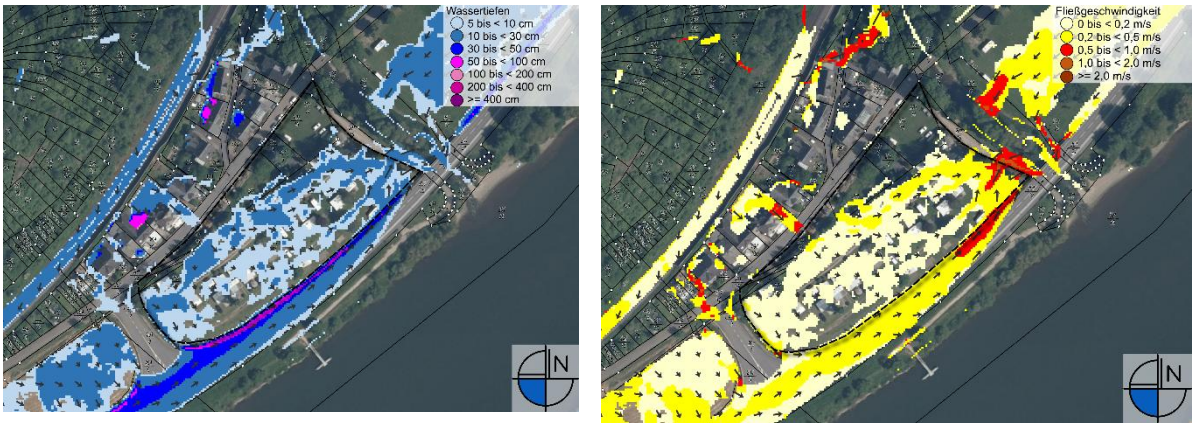
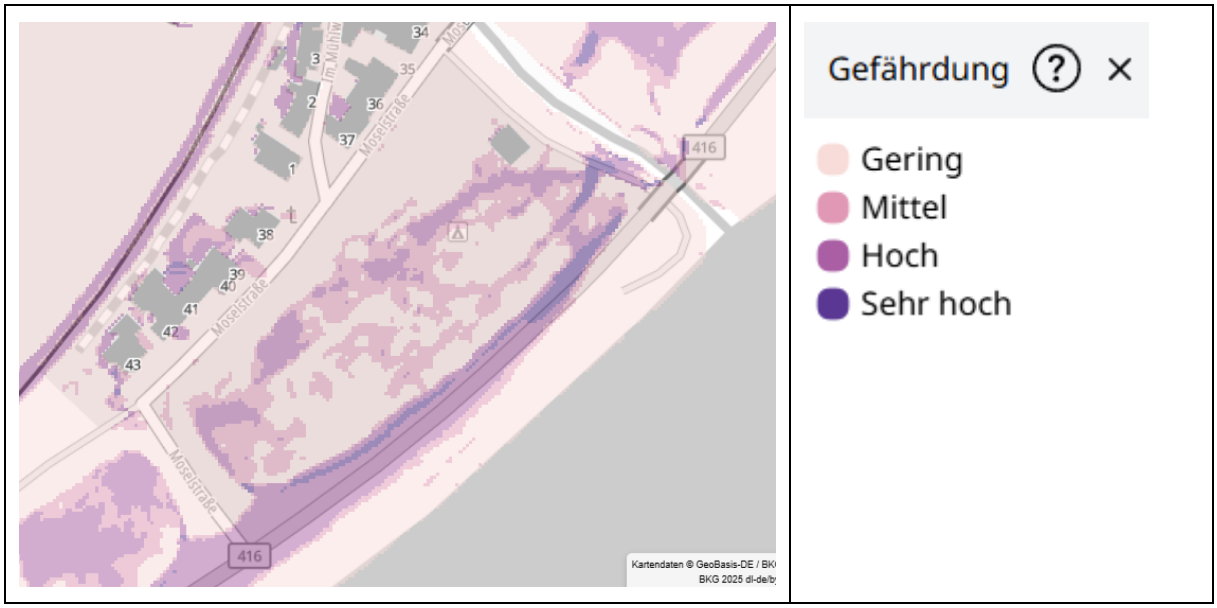


Abb.: Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte mit Darstellung der **Wassertiefen** (links) und **Fließgeschwindigkeit** (rechts) sowie Kennzeichnung des Plangebiets (schwarz gestrichelt), Quelle Digitale Orthopotos: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Quelle Sturzflutkarte: Landesamt für Umwelt

Für den Bereich des beabsichtigten Wohnmobilstellplatzes zeigt sich bei oben angeführtem Extremwetterereignis eine Betroffenheit mit Wassertiefen von überwiegend 10 bis < 30 cm sowie Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis < 0,5 m/s.

Gemäß der Darstellung in www.naturgefahrenportal.de stellt sich die Situation hinsichtlich des Gefährdungspotenzials wie folgt dar:



Aufgrund der topographischen Lage zwischen der höherliegenden B 416 und der Mosel ist der Campingplatz potenziell von oberflächenbasiertem Hangabfluss betroffen. Straßenräume wie die Moselstraße können zusätzlich als Abflussleiter wirken und Wasser seitlich auf die Fläche eintragen. Es ist daher von einer mindestens mittleren Starkregengefährdung auszugehen.

Für die Nutzung als Wohnmobilstellplatz bedeutet dies ein erhöhtes Risiko kurzzeitiger Überflutungen, Einspülungen und Verschlammungen sowie potenziellen Rückstaus aus der Kanalisation. Dadurch können Stellflächen zeitweise nicht nutzbar sein, technische Einrichtungen beeinträchtigt werden und verkehrliche Einschränkungen auftreten, sodass ein verstärkter Bedarf an wasserlenkenden und rückstausicheren Maßnahmen besteht.

Für den Wohnmobilstellplatz sind aufgrund der potenziellen Betroffenheit durch oberflächigen Hangabfluss insbesondere wasserlenkende und rückstausichere Maßnahmen wirksam. Durch eine gezielte Geländemodellierung mit flachen Mulden, Notabflussrinnen und seitlichen Ableitungen kann abfließendes Wasser kontrolliert vom Nutzungsbereich weggeführt werden. Ergänzend erhöhen durchlässige Oberflächen, Kies- oder Rasengitterbereiche sowie begrünte Randstreifen die Versickerungsfähigkeit und reduzieren Verschlammungen. Technische Einrichtungen wie Stromsäulen, Ver- und Entsorgungsstationen sowie Zugänge zu Sanitäranlagen sollten hochwassersensibel angeordnet und gegen kurzzeitiges Eindringen von Wasser geschützt werden. Rückstauklappen und ausreichend dimensionierte Entwässerungsleitungen mindern die Gefahr eines Kanalrückstaus. Insgesamt ist die Nutzbarkeit des Stellplatzes durch eine Kombination aus Geländelenkung, Versickerung, technischer Sicherung und organisatorischen Vorsorgemaßnahmen möglich.

In der Planvollzugsebene stehen hinreichende Rechtsgrundlagen zur Verfügung, die eine Umsetzung einer starkregenangepassten Bebauung und Grundstücksgestaltung gewährleisten. Aus diesen Vorgaben ergeben sich die Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse. In diesem Zusammenhang ist auf die gesetzlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 5 (2) WHG) sowie die §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz hinzuweisen.

Demnach hat die Ortsgemeinde durch eine „hochwasserangepasste“ Bauweise dafür Sorge zu tragen, dass von dem Grundstück keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung hervorgerufen werden und auch keine Schäden für die im Plangebiet gelegenen Anlagen und Einrichtungen entstehen.

Es gilt anzumerken, dass es unter Berücksichtigung der Aussagen der Sturzflutgefährdungskarte für eine hinreichende Starkregenvorsorge grundsätzlich jedoch einer über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Betrachtung bedarf. Die Umsetzung von „nur“ gebietsbezogenen Maßnahmen kann allenfalls zu einer punktuellen Verbesserung der Situation führen. Insbesondere die Karte mit Darstellung der Fließrichtung zeigt, dass die Sturzflutgefährdung durch die B 416 ausgelöst wird, in dem das Wasser aus westlicher Richtung kommend in das Plangebiet abfließt.

Für die Ebene der Bauleitplanung kann ein hinreichender Schutz vor den Gefahren durch Starkregen angenommen und die Umsetzung etwaig erforderlicher Maßnahmen auf die Planvollzugsebene verlagert werden.

8.3 Stromversorgung

Diesbezügliche Einzelheiten sind in den anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Versorgungsträgern zu klären.

9 BODENORDNUNG

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist kein förmliches Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

10 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Festsetzung	Fläche (ca. Angabe in ha)
Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“	0,76
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,08
Verkehrsfläche	0,00
Räumlicher Geltungsbereich	**0,84**

ANLAGEN

- Fachgutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung inkl. Maßnahmenplanung, FFH-Vorprüfung und artenschutzrechtlicher Vorprüfung, PUR – Planung Umwelt Recht GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch,
- Biotoptypenplan, PUR - Planung Umwelt Recht GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch.