



**Gemeinde Freiensteinau
Ortsteil Nieder-Moos**

Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Campingplatz, 1. Änderung und Erweiterung“

Begründung gem. § 2a BauGB

**Vorentwurf
der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belangen gem. § 4 (1) BauGB**

Oktober 2025

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Anlass der Planung	1
1.1	Anlass und Ziele der Planung	1
1.2	Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans	2
1.3	Bezeichnung des Bebauungsplans	2
2	Situationsbeschreibung.....	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
2.2	Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse	5
3	Planverfahren	6
3.1	Verfahrensschritte.....	6
3.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	6
3.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	7
3.3	Alternativenprüfung.....	7
4	Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen	9
4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	9
4.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	11
4.3	Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan	12
4.4	Bauordnungsrecht	13
4.5	Brandschutztechnische Beurteilung der Bauleitplanung	13
4.6	Weitere fachgesetzliche Rahmenbedingungen	16
4.6.1	Natura 2000 - Gebiete	16
4.6.2	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete	16
4.6.3	Denkmäler, Denkmalbereiche, Bodendenkmäler	17
4.6.4	Kampfmittel	17
4.6.5	Bergbau.....	17
4.6.6	Störfallverordnung	17
5	Festsetzungskonzeption.....	18
5.1	Planerische Zielausrichtung	18
5.2	Art der baulichen Nutzung	19
5.3	Maß der baulichen Nutzung	21
5.3.1	Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
5.3.2	Bauweise	23
5.3.3	Stellplätze	23
5.4	Private Grünflächen	23
5.5	Baugestaltung	24
5.6	Grünordnung Freiraumgestaltung	24
5.7	Verkehrerschließung	26
5.8	Abwasserentsorgung	27
5.9	Wasser- und Energieversorgung / Telekommunikation	27
5.10	Löschwasserversorgung	27
5.11	Gewässer	27
5.12	Umweltauswirkungen.....	28
5.13	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	28
5.14	Klimaschutz- und Klimaanpassung	29
6	Bodenordnung	29
7	Flächenbilanz	30

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Quelle: OpenStreetMap).....	1
Abbildung 2: Plangebiet – Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: HVBG)	4
Abbildung 3: Plangebiet – Luftbild (Quelle: HVBG)	5
Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt	9
Abbildung 5: RPM 2035 - Ausschnitt	10
Abbildung 6: Flächennutzungsplan - Ausschnitt.....	11
Abbildung 7: Bebauungsplan – Vorentwurf (9/2025).....	18

Anlagen

1. Brandschutztechnische Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Campingplatz, 1. Änderung und Erweiterung“ (RWB-GG-2025-59), Verfasser: Rieser Wessel, Brandschutzsachverständige & Ingenieure PartGmbH, Gelnhausen, 14.10.2025
2. Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet 5522-304 „Vogelsbergteiche und Lüderau bei Grebenhain“ sowie das Vogelschutzgebiet 5421-401 „Vogelsberg“, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Am Boden 25, 35460 Staufenberg, 19. Juni 2025

Weitere Planungsbestandteile:

- **Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB**
(Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. T. Rühl, Am Boden 25, 35460 Staufenberg)
- **Textliche Festsetzungen**
- **Planteil**

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

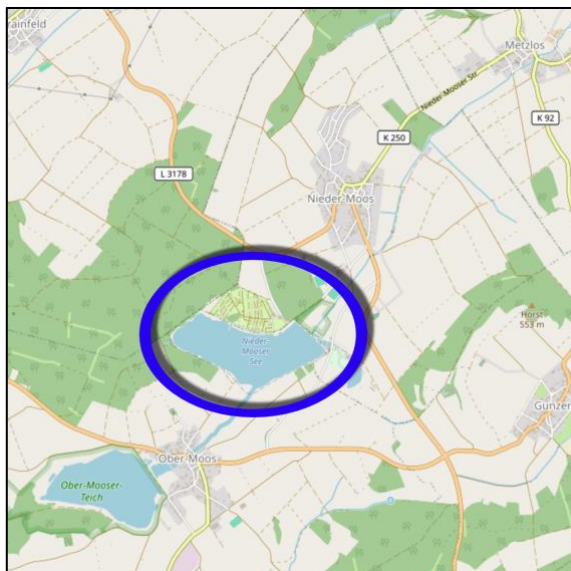


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Quelle: OpenStreetMap)

Bereits in den 1960er Jahre wurde der Campingplatz „Nieder-Mooser See“ errichtet. Aufgrund der besonderen Lage am Ufer des Nieder-Mooser Sees und in der reizvollen Landschaft inmitten der hügeligen Ausläufer des Vogelsbergs besitzt die Platzanlage eine ausgeprägte Erholungseignung. Daher entwickelte sich der Campingplatz in den Folgejahren auch sehr dynamisch und stellt heute als „Erlebnis- und Freizeitwelt“ eine touristische Destination im Vogelsbergkreis dar, die weit über die Gemeindegrenzen hinaus von Bedeutung ist. Der Einzugsbereich des Campingplatzes erstreckt sich mittlerweile bis in das Oberzentrum Fulda und die Metropolregion Frankfurt.

Infolge der allgemeinen Entwicklung des Campingwesens seit den 1960er

Jahren und des stetigen Wachstums der Anlagen des „Campingplatzes Nieder-Mooser See“ bis in die 1990er Jahre, galt es, die Weiterentwicklung und Strukturierung planungsrechtlich zu steuern. Daher sollte für das Gebiet durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die künftige Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Zum Ende der 1990er Jahre wurde daher durch die Gemeinde Freiensteina ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Sondergebiet Campingplatz“ durchgeführt.

Das Bauleitplanverfahren erfolgte nach den gesetzlichen Regelungen des *BauROG 1998* und wurde seinerzeit vollständig bis zum Satzungsbeschluss im Jahre 2001 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte jedoch mit großer Verzögerung erst am 31.01.2007. Hierdurch ergab sich eine besondere baurechtliche Problemstellung: Bebauungspläne, die nach den Regelungen des *BauROG 1998* aufgestellt und erst nach dem 20.07.2006 zum Abschluss gebracht wurden, leiden an einem planungsrechtlichem Mangel. Der Bebauungsplan hätte seinerzeit nach dem neuen Recht des *EAG-Bau 2004* aufgestellt werden müssen. Der Bebauungsplan konnte daher nicht zur Rechtskraft gebracht werden. Damals wurde kein Verfahren zur Heilung dieses Verfahrensmangels angestrengt, so dass der Plan bis heute keine Wirkung entfalten konnte.

Insbesondere aufgrund von anstehenden Modernisierungsmaßnahmen in die Versorgungsinfrastruktur des Campingplatzes aber auch aufgrund der Veränderung der Besucherstruktur beabsichtigt die Betreiberfamilie eine partielle Neustrukturierung des Campingplatzes. So nimmt z.B. der Anteil der Besucher mit Wohnmobilen stetig zu. Weiterhin sind Maßnahmen am Gebäudebestand im Empfangsbereich in der Planung. Die Parzellenstruktur für die Nutzungsbereiche der „Dauercamper“ soll neu strukturiert werden und dadurch auf die aktuellen Anforderungen des vorsorgenden Brandschutzes

abgestimmt werden. Diese Maßnahmen dienen der nachhaltigen Entwicklung des Standortes und sollen sukzessive umgesetzt werden.

Im Vorfeld der geplanten baulichen Maßnahmen auf dem Campingplatz wurden u.a. Gespräche mit den Behörden des Vogelsbergkreises geführt. Es wurde festgestellt, dass zum Einen die ursprünglichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Campingplatz“ in Teilbereichen nicht der baulichen Entwicklung der letzten 20 Jahren entspricht. Weiterhin bedarf es in Teilen auch einer Anpassung der Festsetzungskonzeption bzgl. der unterschiedlichen touristischen Angebote für temporäre und dauerhaft anwesende Besuchergruppen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und als Grundlage für konkrete Genehmigungen von Vorhaben die Aufstellung eines „Bebauungsplans“ erforderlich wird, der sowohl die vorhandenen Strukturen als auch die notwendigen Neuerungen in einen planungsrechtlichen Rahmen fügt, der sich an dem o.g. Alt-Bebauungsplan orientiert und die seinerzeit getroffenen Aussagen auf die aktuellen Anforderungen hin überprüft.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans

Erfordernis

Wie eingangs beschrieben liegt aufgrund der „verspäteten“ Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans eine „beachtliche“ Verletzung der Verfahrensvorschriften des § 244 Abs. 2 BauGB für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Campingplatz“ vor. Somit existiert für das Plangebiet bislang kein Planungsrecht gem. § 30 BauGB. Nunmehr soll der Bebauungsplan im Rahmen einer ersten Änderung und Erweiterung **neu gefasst** werden. Dabei orientiert sich der Bebauungsplan bezüglich der Nutzungszuordnungen und der Anordnung der Sondergebiete in weiten Teilen an den ursprünglichen Festsetzungen des Ende der 1990er Jahre entwickelten Plans.

Die vorliegende Planung trägt insbesondere der Nachfrage nach einer qualifizierten Versorgung der Bevölkerung mit Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen Rechnung. Sie stellt die Grundlage für eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung des touristischen Angebots für die Gemeinde Freiensteinau dar. Insofern dient die Planung insbesondere den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung und ist im öffentlichen Interesse. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau in ihrer Sitzung am 12. Juni 2025 die Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung gefasst.

1.3 Bezeichnung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 20 „Sondergebiet Campingplatz, 1. Änderung und Erweiterung“. Plantechnisch erfolgt durch diesen Plan, der als Änderungsplan bezeichnet wird, eine vollständige Neuaufstellung als eigenständige Satzungsausfertigung. Alle Planinhalte sind erneut abzuwägen, zu begründen und in die Beteiligungsverfahren einzubeziehen.

Die Bezeichnung als Änderungsplan erhält der Bebauungsplan, um hierdurch den Bezug zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Campingplatz“ deutlich werden zu lassen, der nur durch ein Fristversäumnis nicht zur Rechtskraft gebracht wurde.

Zwar erfolgt nunmehr eine Überarbeitung der Festsetzungskonzeption, in vielen Bereichen folgt der neue Bebauungsplan jedoch den städtebaulichen Kernaussagen des Ursprungsplans. Darüber hinaus wurden maßgebliche Teile der Ausgleichs- und Ersatzkonzeption des seinerzeit entwickelten LBP im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens abgestimmt und in der Folge umgesetzt (insbesondere wurde eine Waldneuanlage umgesetzt). Die entsprechenden Ausführungen zur Eingriffsausgleichskonzeption sind den anliegenden Fachbeiträgen zu entnehmen (u.a. Umweltbericht).

Aus diesem Grunde wurde die o.g. Bezeichnung für die Aufstellung des Bebauungsplans gewählt.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

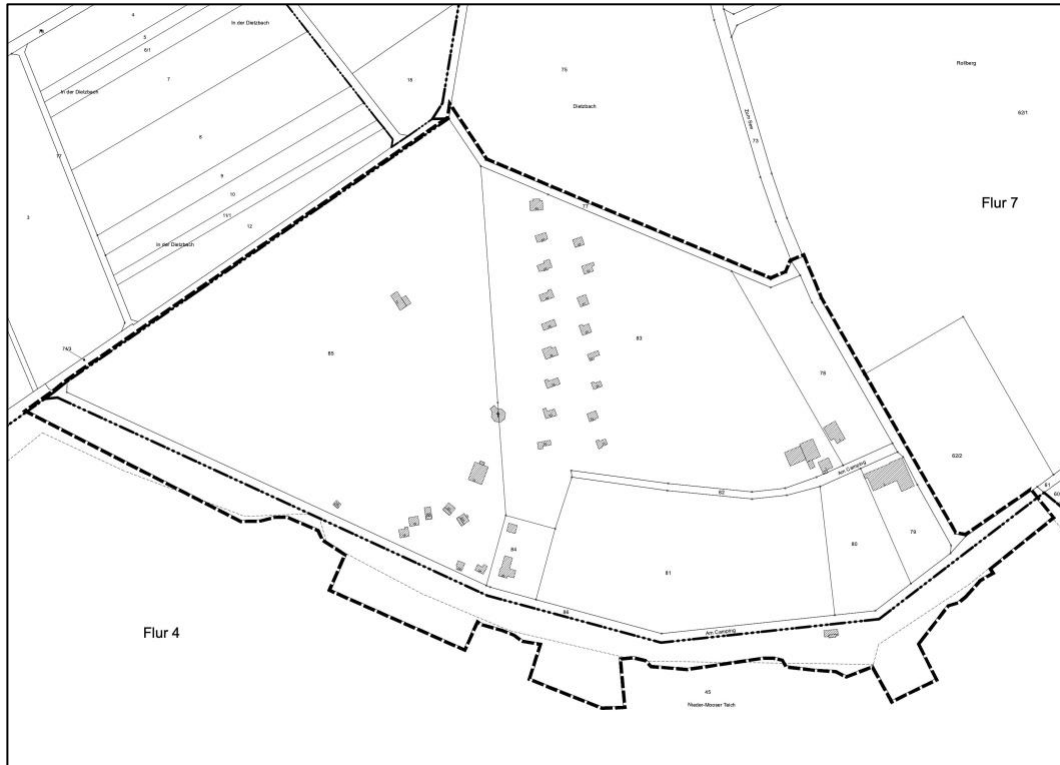


Abbildung 2: Plangebiet – Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: HVBG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 4 das Flurstück: 45 (tw.) in der Gemarkung Ober-Moos und in der Flur 7 die Flurstücke: 73 (tw.), 77, 78, 79, 80, 82, 81, 83, 84, 85 und 86 (tw.) in der Gemarkung Nieder-Moos.

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend im Ortsteil Nieder-Moos und umfasst im Wesentlichen die Anlagen des bestehenden „Campingplatzes Nieder-Mooser See“. Dieser liegt rund einen Kilometer südwestlich vom Zentrum der Altortslage Nieder-Moos entfernt. Das Gebiet ist ca. 14,0 ha groß.

Im Norden des Plangebiets befindet sich eine ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Fläche. Nordwestlich des Campingplatzes schließt sich ein ausgedehntes Waldgebiet an. Östlich der Zufahrtsstraße befindet sich ebenfalls eine Waldfläche. Südlich des Plangebiets befindet sich der *Nieder-Mooser Teich*, der dem Campingplatz seinen Namen verleiht. Dieser Binnensee hat eine Größe von rund 35 Hektar. Die nördliche Uferzone des Sees ist Teil des Plangebiets.

2.2 Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse



Abbildung 3: Plangebiet – Luftbild (Quelle: HVBG)

Der Campingplatz „Nieder-MooserSee“ befindet sich seit den 1960er Jahren im Privateigentum und wird von der Familie Heitzenröder als Camping Heitzenröder GmbH betrieben.

Neben den baulichen Anlagen befindet sich auch das Gewässer des Nieder-Mooser Sees im Privateigentum der Familie. Als wesentlicher Bestandteil des Campingplatzes wird auch das Freibad mit Badestrand und separatem Umkleidegebäude durch die Familie betrieben. Am Badestrand befindet sich ebenfalls ein Steg, sowie bauliche Anlagen für die Badeaufsicht.

Weiterhin befindet sich auf dem Gelände eine durch einen privaten Pächter betriebene Surfschule. Außerdem ist am Nieder-Mooser See auch seit 1963 der Segelclub Nieder-Moos Lauterbach e.V. beheimatet. Neben den Liegeplätzen am Ufer nutzt der Verein drei Steganlagen, die in das Binnengewässer hineinragen und besitzt eine kleine „Containeranlage“ als Vereinsheim.

Der Campingplatz besitzt neben den üblichen Plätzen für Zelte, Wohnwagen und Mobilheimen auch seit seinen Anfängen in den 1960er Jahren Bereiche, in denen eine Bebauung mit Wochenendhäusern entstanden ist.

Sukzessive wurden in der Vergangenheit infrastrukturelle Einrichtungen errichtet, die dem Betrieb und der Versorgung der Besucherinnen und Nutzerinnen dienen. Auf dem Platz sind mittlerweile drei Sanitärgebäude untergebracht. Ein zentrales Gemeinschaftshaus dient den Gästen für Zusammenkünfte. Im Zugangsbereich befinden sich die Gebäude für den Empfang und Besucherservice sowie ein kleiner Laden und diverse gastronomische Einrichtungen.

3 Planverfahren

3.1 Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bebauungsplan bisher durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	12.06.2025
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	—·—·—
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	—·—·—
6.	Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB	—·—·—
7.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—·—·—
8.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—·—·—

3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein¹.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“²

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung³) und zum

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

²Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang

anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.⁵

3.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein bebautes und mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen ausgestattetes Areal. Dieses befindet sich seit den 1960er Jahren in Nutzung. Insofern handelt es sich bei der Planung nicht um eine Flächenneuanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Durch das geplante Vorhaben werden weder landwirtschaftliche Flächen, noch Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen in Anspruch genommen. Somit wird die o.g. „Umwidmungssperrklausel“ nicht berührt. Insofern stellt die Planung in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung einen Beitrag zur Umsetzung des Grundsatzes des „Vorrangs der Innenentwicklung“ dar.

3.3 Alternativenprüfung

bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Die für die Überplanung als Camping- und Wochenendhausgebiet vorgesehene Fläche zeichnet sich aufgrund der besonderen Lagegunst sowie ihrer Vornutzung, die bis in die 1960er Jahre zurückreicht, für diese Nutzung aus. Die planerische Ausweisung soll die steigende Nachfrage in der Region nach dem wohnortnahen Freizeit- und Erholungsbedürfnis sicherstellen. Durch die Nutzung und Weiterentwicklung im Bestand wird die Planung auch einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken. Die Planung im Bestand dient insofern ebenfalls der Berücksichtigung ökologischer Belange. Auch im Hinblick auf die mit der Nutzung einhergehenden verkehrlichen Belange und Auswirkungen wird der Standort als geeignet und konfliktarm eingeschätzt. Das in dem Bereich vorhandene Straßen-/Wegenetz sowie die Nutzung der bereits vorhandenen Parkplätze bieten hierfür sehr gute verkehrsinfrastrukturelle Voraussetzungen. Daneben werden durch den Freizeitbetrieb keine sensiblen Nutzungen wie z.B. Wohnen, Kurbetriebe, Krankenanstalten oder ähnliche Einrichtungen beeinträchtigt.

Alternative Ausweisungen scheiden aufgrund der Jahrzehnte zurückreichenden Vornutzung als Campingplatz- und Wochenendhausgebiet aus. Diese wären im Sinne einer flächensparenden Planung auch kontraproduktiv, da eine Neuausweisung an anderer Stelle nur durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Flächen möglich sein wird. Dies widerspräche einem schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

Somit kommen Alternativen für die Ausweisung eines Camping- und Wochenendhausgebietes aus den vorgenannten Gründen nicht in Betracht.

4 Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

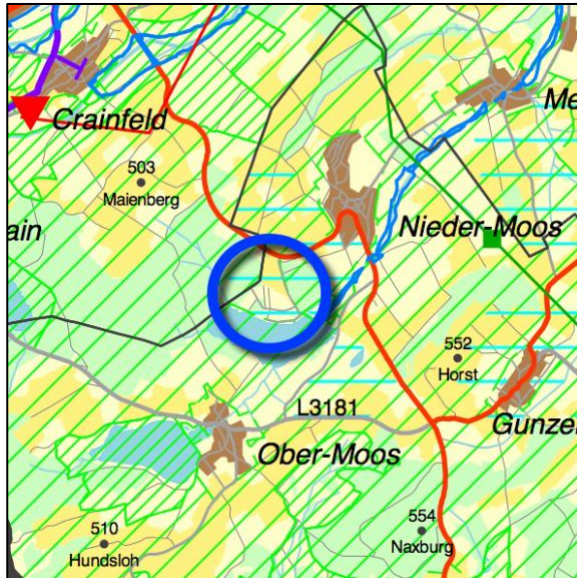


Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Gemeinde Freiensteinau ist im Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) als „Grundzentrum“ im ländlichen Raum eingestuft.

Der Bereich des Campingplatzes liegt weitestgehend innerhalb eines "Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft" (6.3-2 (G))

Überlagert wird dieses durch ein „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (6.1.4-12 (G)). "Die "Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz" sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den

Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden."⁶ Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III im Schutzgebiet einer Trinkwassergewinnungsanlage. Die Anforderungen an den Trinkwasserschutz sind in der Schutzgebietsverordnung aufgeführt und zu beachten. Die entsprechenden Regelungen werden im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme in die vorliegende Bauleitplanung integriert.

„Die *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* umfassen die Teilbereiche des Freiraums, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung (z. B. Wald oder Rohstoffgewinnung) zugeordnet sind. Einbezogen sind Brachflächen und Grünflächen (Sport und Freizeit, Erholung, Kleingärten usw.) außerhalb der Siedlungsbereiche. Der überwiegende Teil unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Weiterbewirtschaftung dieser Flächen ist durch geeignete Rahmenbedingungen für die landwirtschaftlichen Betriebe zu unterstützen.“ (zitiert aus der Begründung zu 6.3-2 (Z) und 6.3-3 (G)) Das Plangebiet stellt als vorhandene Einrichtung für Erholung und Freizeit eine in der Gebietskategorie VBG Landwirtschaft einbezogene Nutzung dar, die bereits seit mehr als fünf Jahrzehnten ausgeübt wird.

⁶ aus RPM 2010: 6.1.4-13 (G) (K)

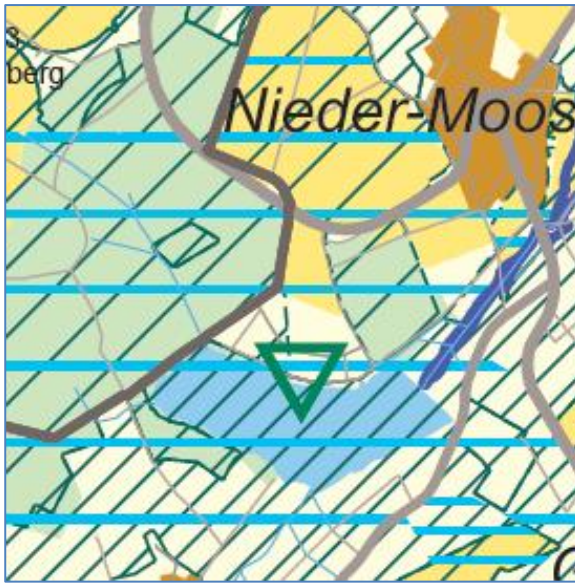


Abbildung 5: RPM 2035 - Ausschnitt

Derzeit befindet sich der Regionalplan Mittelhessen in Neuaufstellung (erneute Beteiligung vom 26.05. – 06.07.2025). Im Regionalplanentwurf ist der Campingplatz am Nieder-Mooser See aufgrund seiner regionalen Bedeutung als *Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt* aufgeführt. „Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte im Freiraum sind zu erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung ihrer Funktion für die Erholung durch heranrückende störende Nutzungen ist nicht zulässig.“ (Ziel 6.6-2). In der Begründung heißt es: „Die genannten, außerhalb von Ortslagen gelegenen Erholungsschwerpunkte zeichnen sich durch Größe, Infrastrukturausstattung, eine überörtliche Bedeutung und/oder

einen hohen Bekanntheitsgrad aus, was sich in einer hohen Frequentierung durch Erholungssuchende niederschlägt. Beeinträchtigungen können durch Raumnutzungen mit optischen bzw. akustischen Fernwirkungen wie Verkehrsanlagen, Rohstoffabbau und Industriegebiete ausgelöst werden. Planungen und Maßnahmen im Nahbereich (bis etwa 1 km Entfernung) um den für die Erholung besonders genutzten Raum sind auf mögliche Beeinträchtigungen zu prüfen, um dies erforderlichenfalls durch wirksame Maßnahmen weitestgehend vermeiden zu können.“ Die vorliegende Planung dient in erster Linie der Bestandssicherung und einer behutsamen Weiterentwicklung innerhalb des vorhandenen Geländes. Sie kann insofern als an die Ziele der Raumordnung angepasst, beurteilt werden.

Weiterhin ist das Plangebiet im Entwurf des RPM als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ und als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen. Es wird hierzu auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

Es ist davon auszugehen, dass dem Planvorhaben keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

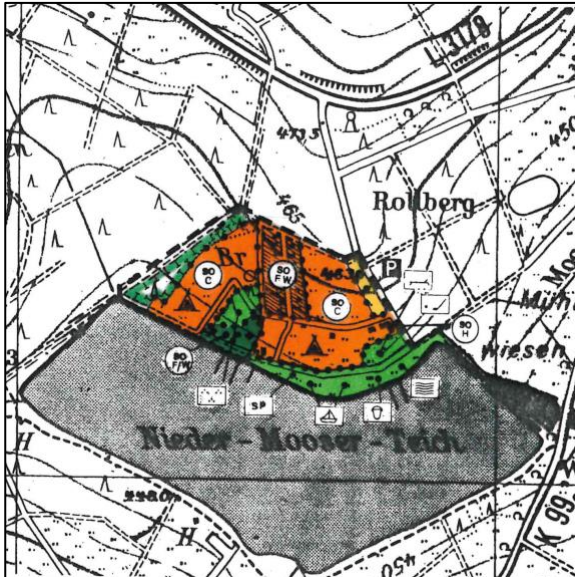


Abbildung 6: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Die rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Freiensteinau entstand im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Sondergebiet Campingplatz“. Er wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung am 10.12.2003 wirksam.

Der FNP stellt durch die Darstellungen von Sonderbauflächen, Grün- und Verkehrsflächen sowie von Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) die Grundzüge für die Entwicklung des Campingplatzes Nieder-Mooser See dar. Im FNP erfolgte dadurch eine grundsätzliche „Zonierung bzw. Zuordnung“ der Plangebiets-Flächen in Bezug auf die Art der Nutzung. Eine

klare Grenzziehung ist jedoch aufgrund des Maßstabs und der damit verbundenen Unschärfe in dem vorhandenen Planwerk nicht möglich. Ergänzend muss gesagt werden, dass die Darstellungsgenauigkeit (allein auf Grund der analogen Grafik der kleinmaßstäbigen Karte) auf der Maßstabsebene des FNP eine andere ist als auf der Bebauungsplanebene. Eine solche „parzellenscharfe“ Grenzziehung ist auch nicht erforderlich bzw. gewollt. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gilt es, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung *in den Grundzügen* darzustellen. Hierdurch wird (auch) ein Spielraum für künftige Entwicklungen offen gehalten.

Grundsätzlich ist die Aussage, dass ein FNP die geplante Nutzungen nicht parzellenscharf abbildet, auch dem Prinzip der Konkretisierung der Planung im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren geschuldet. Durch die parzellenscharfe Festsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Grundzüge der Planung aus dem FNP weiterentwickelt.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist bezüglich der Zuordnung der Art der baulichen Nutzungen keine (grundsätzliche) Abkehr von den planerischen Aussagen des rechtswirksamen FNP vorgesehen. Die o.g. Zonierung der Nutzungen bleibt erhalten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die genannten Darstellungen maßstabsbedingt nicht 1:1 aber in den *Grundzügen* übernommen. Es erfolgen in den Übergangsbereichen von unterschiedlichen Nutzungsarten Konkretisierungen und Anpassungen. Im äußersten Westen der Sonderbaufläche Campingplatz wird die vorhandene Grenze dieser Sonderbaufläche geringfügig überschritten, da hier eine bereits bestehende Lagerfläche in die Planung integriert wird. Weiterhin erfolgt im Bereich der zentralen Grünfläche eine Arrondierung dergestalt, dass die aktuell im südlichen Bereich als SO F/W lediglich "textlich" dargestellte Fläche auch als solche im Bebauungsplan beplant wird. Die Flächenzuordnung muss hier angepasst werden.

Die Behandlung der in der Planung grundsätzlich zu berücksichtigenden öffentlichen Belange ist auf der nachfolgenden Planungsebene problemlos möglich, da der neue Bebauungsplan insbesondere im Umweltbericht die zu beachtenden Belange berücksichtigen wird.

Es erfolgte in Bezug auf die Fragestellung des *Entwicklungsgebots* eine Abstimmung mit dem Dezernat 31 -Bauleitplanung- des Regierungspräsidiums Gießen. Die Auffassung, dass der vorliegende Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt gelten kann, wurde geteilt.⁷ Der Bebauungsplan wird daher seitens der Gemeinde im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt beurteilt. Ein Verfahren zur Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan

Derzeit liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Bereich des Campingplatzes Nieder-Mooser See vor.

Die Gemeinde Freiensteinau hatte ab 1999 ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Sondergebiet Campingplatz“ (nebst Änderung des Flächennutzungsplans) begonnen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.1999 gefasst, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in Juni / Juli 2001 durchgeführt. Die Offenlage und Trägerbeteiligung erfolgte vom 8.01.2001 – 21.02.2001. Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen wurde der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 06.06.2001 gefasst. Gleichzeitig fasste die Gemeindevertretung den Feststellungsbeschluss zur parallel durchgeführten FNP-Änderung. Somit wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans bis zum Satzungsbeschluss zu Ende geführt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte jedoch erst am 31.01.2007. Die Information über die Bekanntmachung des Bebauungsplans sowie die Übergabe der Verfahrensunterlagen an das RP Gießen erfolgte mit Schreiben vom 02.03.2007. Seinerzeit wurde der Gemeinde seitens des RP Gießen mitgeteilt:

Mit Schreiben vom 02.03.2007 teilen Sie mir mit, dass Sie mit Bekanntmachung vom 31.01.2007 den Bebauungsplan Nr. 20 „Campingplatz“ Nieder-Moos zur Rechtskraft gebracht haben.

Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2006 zum Abschluss gebracht werden, sind nach den Vorschriften des EAG 04 zu Ende zu führen. Im vorliegenden Fall wurde der v. g. Stichtag (20.07.2006) deutlich überschritten. Das hat zur Folge, dass die Bekanntmachung nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht und der Bebauungsplan somit auch nicht rechtskräftig in Kraft gesetzt wurde.

In der Folge wurde durch die Gemeinde kein Verfahren zur Änderung / Aufhebung des Bebauungsplans durchgeführt / begonnen. Mit der nunmehr vorliegenden Änderung soll

⁷ Der Sachverhalt wurde mit dem *Dezernat 31 Bauleitplanung* erörtert, mit Schreiben vom 17.04.2025 teilt das Regierungspräsidium Gießen mit: „... ich kann Ihren Ausführungen, warum der Bebauungsplan für den Campingplatz in Nieder-Moos als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau entwickelt gelten kann, folgen. Diese sind logisch und nachvollziehbar. Daher bin ich einverstanden, wenn die Gemeinde Freiensteinau lediglich das Bebauungsplanverfahren im zweistufigen Regelverfahren samt Erstellung eines Umweltberichtes durchführt.“

wie in Kapitel 1.2 beschrieben. Nunmehr soll der Bebauungsplan im Rahmen einer ersten Änderung und Erweiterung *neu gefasst* werden.

4.4 Bauordnungsrecht

Formelle Voraussetzungen

Grundsätzlich sind Zelt-, Camping- und Wochenendplätze bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 2 Hessische Bauordnung (HBO). Sie sind weiterhin den sog. Sonderbauten gem. § 2 Abs. 9 HBO zuzuordnen.

Das bedeutet, dass die Errichtung von Zelt-, Camping- und Wochenendplätzen einer Baugenehmigung bedarf. In der Regel sind Zelt-, Camping- und Wochenendplätze nur innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes zulässig.

Die Regelungen der HBO sehen weiterhin vor, dass die in der Anlage 1- *Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO genannten Vorhaben*

- 1.5. Wochenendhäuser
- 8.1. Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (...)
- 8.2. bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (...)

jeweils nur auf bauaufsichtlich genehmigten Wochenendplätzen bzw. Campingplätzen als baugenehmigungsfrei zu beurteilen sind. Konkret bedeutet dies - nur wenn eine gültige Baugenehmigung für den gesamten Camping- oder Wochenendplatz vorliegt, ist die Aufstellung von einzelnen Wohnwagen und Zelten baugenehmigungsfrei.

Bauordnungsrechtliche Situation

Derzeit existiert für den Campingplatz Nieder-Mooser See keine Genehmigung des als Sonderbau zu beurteilenden Platzanlage. Vielmehr wurden in der Vergangenheit zahlreiche Genehmigungen für konkrete Einzelvorhaben erteilt. Der Betreiber möchte nunmehr auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans eine Baugenehmigung für die „Gesamtanlage“ erwirken, um die o.g. Voraussetzungen gem. § 63 HBO zu schaffen.

4.5 Brandschutztechnische Beurteilung der Bauleitplanung

Formelle Voraussetzungen

Grundsätzlich sind Zelt-, Camping- und Wochenendplätze nach brandschutztechnischer Sicht zu beurteilen. Eine solche Beurteilung erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung des § 3 HBO. Demnach sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Darüber hinaus sind nach § 14 (1) HBO bauliche Anlagen und Einrichtungen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Durch die verbindliche Bauleitplanung gilt es, Regelungen im Rahmen der baugesetzlichen Vorgaben zu entwickeln, die die Belange des Brandschutzes dergestalt berücksichtigen, dass auf Grundlage der Festsetzungen eine Vollziehbarkeit des Bebauungsplans gewährleistet werden kann. Das bedeutet, dass die konkreten brandschutztechnischen Voraussetzungen für das Vorhaben im Rahmen des o.g.

Genehmigungsverfahrens zu schaffen sind.

Zur Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplans unter dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Brandschutzes wurde eine brandschutztechnische Stellungnahme erarbeitet, die das Bebauungsplankonzept insbesondere unter dem Gesichtspunkt der „Vollziehbarkeit“ beurteilt.⁸ Detaillierte Angaben können dieser Stellungnahme, die als Anlage zu dieser Begründung beigelegt ist, entnommen werden.

Baulicher Brandschutz

Da die HBO 2018 keine konkreten Vorgaben zu Abständen im Bereich von Camping- und Wochenendplätzen zwischen Stand- und Aufstellplätzen macht, beurteilt der Sachverständige diese hilfsweise unter Anwendung der Baden-Württembergischen Campingplatzverordnung (CplVO).

Demnach sind in den **Sondergebieten 1** (Wochenendplatz) die Aufstellflächen so zu unterteilen, dass bei Abschnitten in Form von einreihigen Standplätzen nach 10 Standplätzen eine Trennung erfolgt und bei Abschnitten mit zweireihigen Standplätzen ebenfalls nach 10 Standplätzen (in Summe 20 Standplätze) eine Trennung erfolgt. In Abstimmung mit der Bauaufsicht und der Brandschutzdienststelle ist diese Trennung in Form eines Weges oder einer Freifläche mind. 5,0 m breit auszuführen.⁹

Die **Sondergebiete 2** (Campingplatz) können auf Grundlage des Bebauungsplans so genutzt werden, dass die notwendigen Abstände (insbesondere zu den SO 1) eingehalten werden.

Für das nördlich gelegene **Sondergebiet 3** verweist der Gutachter darauf, dass die Gebäude mit den geraden Hausnummern einen hinreichenden Abstand untereinander aufweisen, für die Gebäude mit den ungeraden Hausnummern sind Maßnahmen erforderlich, um in Teilbereichen die erforderlichen Abstandsflächen zum angrenzenden Bereich und den Gebäuden untereinander anzupassen. Im Bebauungsplan wurde diese Voraussetzung durch Anpassung des Sondergebiets 3 und dessen Baugrenze bereits umgesetzt.

Für die **Sondergebiete 4** wird durch den Sachverständigen auf die jeweiligen (existierenden) Einzelgenehmigungen der Gebäude verwiesen, da diese baulichen Anlagen nicht als baugenehmigungsfrei nach § 63 HBO zu beurteilen sind.

Für das **Sondergebiet 5** wird konstatiert, dass die Abstände zum benachbarten SO 1 hinreichend sei und innerhalb des Gebiets keine Aufstell- bzw. Standplätze geplant seien.

Abwehrender / Organisatorischer Brandschutz

Feuerwehrezufahrt, Flächen für die Feuerwehr

Der Campingplatz selbst ist an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erschlossen. Die Zugänglichkeit zum Gelände ist organisatorisch mit der (örtlichen) Feuerwehr geregelt

⁸ Vgl.: Brandschutztechnische Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Campingplatz, 1. Änderung und Erweiterung“ (RWB-GG-2025-59), Rieser Wessel, Brandschutzsachverständige & Ingenieure PartGmbH, Gelnhausen, Stand: 14.10.2025

⁹ ebenda

worden. Das Gelände wird durch zahlreiche Fahrwege erschlossen. Diese Fahrwege sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar. Die Einhaltung der Technischen Regel A 2.2.1.1 H-VV TB (Muster-Richtlinie Flächen für die Feuerwehr) ist aus Sicht des Sachverständigen nicht erforderlich, da unter anderem aufgrund der nur eingeschossigen Bebauung im Bereich des Campingplatzes der Einsatz von tragbaren Leitern nicht erforderlich wird.¹⁰

Löschwasserversorgung

Der Sachverständige geht davon aus, dass die erforderliche Löschwassermenge für den zu betrachtenden Bereich nach DVGW Arbeitsblatt W 405 bestimmt werden kann. Vor dem Hintergrund der dichten Bebauung ist eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung anzusetzen.

Aufgrund der Tatsache dass der Campingplatz eine Kapazität von mehr als 100 Standplätzen aufweist, beträgt die erforderliche Löschwassermenge mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden. Als Löschwasserentnahmestellen können alle Entnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m um das zu betrachtende Gebäude in Betracht gezogen werden.

Es ist geplant innerhalb der Zufahrt des Campingplatzes einen neuen Überflurhydrant an die vorhandene Hauptwasserleitung anzuschließen, der die erforderliche Kapazität bereit hält. Die entsprechenden Planungen erfolgen auf der nachfolgenden Planungsebene im anstehenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Ergänzend weist der Sachverständige auf Folgendes hin: *Darüber hinaus besteht von dem Weg zwischen Campingplatz und dem Nieder-Mooser See an zahlreichen Stellen die Möglichkeit, mittels Tragkraftspritzenpumpe eine Wasserentnahme aus offenem Gewässer vorzunehmen. Im Rahmen des zukünftigen Baugenehmigungsverfahrens sind die hierfür geeigneten Stellen einvernehmlich mit der Brandschutzdienststelle festzulegen. Es ist weiterhin abzustimmen, ob weitere Maßnahmen zur Löschwasserversorgung erforderlich werden (z. B. Zisterne o. ä.).*¹¹

Feuerwehrpläne

Der Betreiber hat im Einvernehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle einen Feuerwehrplan anzufertigen und der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.

Fazit

Der Brandschutzsachverständige kommt in seiner Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Campingplatz, 1. Änderung und Erweiterung“ unter brandschutztechnischen Gesichtspunkten als realisierbar angesehen wird. Die Hauptregelungsziele der HBO 2018 können auf Grundlage der Planung im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens erfüllt werden. Die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans unter brandschutztechnischen Gesichtspunkten ist gewährleistet.

¹⁰ ebenda

¹¹ ebenda

4.6 Weitere fachgesetzliche Rahmenbedingungen

4.6.1 Natura 2000 - Gebiete

Vogelschutzgebiet (VSG)

Im Bereich des Plangebiet befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet *Vogelsberg* (Nummer 5421-401). Dieses besitzt eine Größe von rd. 63.500 ha. Das EU-VSG „Vogelsberg“ ist mit mehr als 60.000 ha das mit Abstand größte hessische VSG. Die Schutzwürdigkeit als VSG liegt in der Einstufung als bestes hessisches Brutgebiet für Vogelarten der bewaldeten Mittelgebirge mit zahlreichen Vogelarten des Anhangs I und Artikel 4 (2) der EU-Vogelschutzrichtlinie. Das VSG umschließt quasi das Gebiet des Campingplatzes Nieder-Mooser See. Im Bereich der Uferzone des Sees wurde das VSG in die Anlage des Campingplatzes mit einbezogen.

FFH-Gebiet

Im Bereich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet *Vogelsbergteiche und Lüderau bei Grebenhain* (Nummer 5522-304). Dieses besitzt eine Größe von rd. 500 ha und umfasst 12 Lebensraumtypen. Das FFH-Gebiet befindet sich östlich des Plangebiets.

Im Rahmen der Planungen wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Diese ist als Anlage den Unterlagen zum Bebauungsplans beigefügt.¹² An dieser Stelle wird auf die detaillierte Prüfung des FFH-Gebiets sowie des VSG verwiesen. Im Ergebnis wird festgestellt: „Nach Prüfung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Vogelsbergteiche und Lüderau bei Grebenhain“, sowie des Vogelschutzgebietes „Vogelsberg“ konnten bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt werden, die zu einer Unverträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzgebieten führen könnten.“

4.6.2 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets *Brunnen Nieder-Moos* (WSG ID: 535-021) Die Anforderungen an den Trinkwasserschutz sind in der Schutzgebietsverordnung aufgeführt. Diese sind zu beachten.

Weiterhin befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets *Brunnen V Salz, Gemeinde Freiensteinau* (WSG ID: 535-213) Dieses Gebiet befindet sich derzeit im Festsetzungsverfahren.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Heilquellenschutzgebieten.

¹² Vgl.: Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet 5522-304 „Vogelsbergteiche und Lüderau bei Grebenhain“ sowie das Vogelschutzgebiet 5421-401 „Vogelsberg“, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Thereasa Rühl, Staufenberg, Stand: 19. Juni 2025

Das Plangebiet befindet sich außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

4.6.3 Denkmäler, Denkmalbereiche, Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in seinem Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler, das Plangebiet liegt nicht in einem denkmalrechtlich als „Gesamtanlage“ definierten Bereich.

Es liegen keine Erkenntnisse zu Bodendenkmälern im Plangebiet vor.

4.6.4 Kampfmittel

- wird ergänzt –

4.6.5 Bergbau

- wird ergänzt –

4.6.6 Störfallverordnung

Es ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten, dass ein Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen gem. § 3 (5a) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Die Störfallverordnung (12. BImSchV) und die Seveso-III-Richtlinie definieren angemessene Abstände zwischen Betrieben, in denen relevante gefährliche Stoffe verwendet werden und schutzwürdigen Gebieten.

Im vorliegenden Fall sind relevante Störfallbetriebe nicht bekannt.

5 Festsetzungskonzeption

5.1 Planerische Zielausrichtung

Der Campingplatz Nieder-Mooser See hat in den vergangenen Dekaden eine stetige bauliche Entwicklung und Veränderung erfahren. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll für die Zukunft eine geordnete Entwicklung auf Grundlage der bestehenden Anlagen gewährleistet werden. Die verschiedenen Fachbelange werden im Bauleitplanverfahren gebündelt.

Grundsätzlich ist das Gebiet als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ gemäß § 10 BauNVO, zu qualifizieren. Dies gilt sowohl für den derzeitigen Bestand als auch die planerische Absicht, die perspektivisch mit dem Bebauungsplan verfolgt wird. Nach § 10 BauNVO lassen sich verschiedene Gebietskategorien unterscheiden. Dies sind die im Gesetz als Regelbeispiele genannten Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete. Darüber hinaus gibt es zum anderen noch weitere Sondergebiete mit Erholungsausrichtung, wobei die für diesen Bebauungsplan relevante Gebietskategorie das sogenannte „Wochenendplatzgebiet“ ist.

Vorliegend werden in dem Sondergebiet daher Teilgebiete als Campingplatzgebiete, Wochenendhausgebiete, Wochenendplatzgebiete und Ferienhausgebiete festgesetzt.

Das *Ferienhausgebiet* kommt beim Campingplatz Nieder-Mooser See“ nicht weiter in Betracht, da es gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO „überwiegend und auf Dauer einem *wechselnden Personenkreis* dient“, was hier zum einen nicht dem Status Quo entspricht und zum anderen auch nicht beabsichtigt ist.

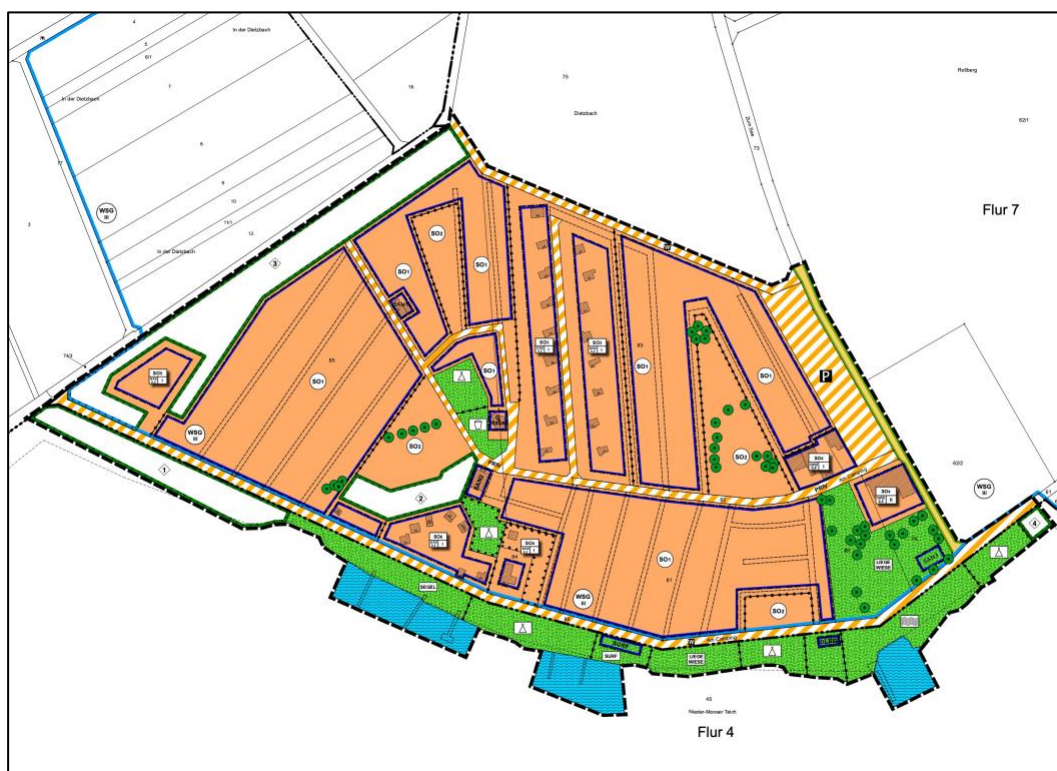


Abbildung 7: Bebauungsplan – Vorentwurf (9/2025)

5.2 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Planungsrecht für eine Camping- und Wochenendhausnutzung geschaffen werden. Um sowohl eine Zulässigkeit von Wochenendhäusern und Mobilheimen als auch eine Zulässigkeit von „klassischen“ Campingunterkünften wie Wohnwagen (Wohnmobile und Wohnanhänger) oder Zelten sicherzustellen, wird gemäß § 10 BauNVO ein „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Campingplatz-, Wochenendplatz-, Ferienhaus und Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Eine dauerhafte Wohnnutzung wird durch die vorgesehene Gebietskategorie planungsrechtlich ausgeschlossen. Es ist anzumerken, dass es sich bei Mobilheimen um Unterkünfte handelt, welche zwar grundsätzlich transportabel sind, denen es etwa im Gegensatz zu Wohnmobilen jedoch an der jederzeitigen Ortsveränderlichkeit ohne nennenswerten Aufwand mangelt. Dementsprechend besteht eine planungsrechtliche Zulässigkeit solcher Nutzungen in einem „ausschließlichen“ Campingplatzgebiet nicht.

Im Rahmen der o.g. Gebietsfestsetzungen sollen auch die bereits vorhandenen, ergänzenden Nutzungen wie etwa Sanitäreinrichtungen, Gemeinschaftsräume (z.B. „Die Arche“) und Versorgungsmöglichkeiten berücksichtigt werden und weiterhin zulässig sein. Ebenso soll die grundsätzliche Möglichkeit, eine gastronomische Nutzung zu betreiben, erhalten werden. Hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Nutzungsarten innerhalb des Sondergebiets - in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan sowie die Bestandssituation - wird dieses in die nachfolgend beschriebenen Teilgebiete „Sondergebiete 1 – 5“ (SO 1 – SO 5) unterteilt.

Teilgebiet SO 1 (Wochenendplatzgebiet)

Innerhalb der Teilgebiete SO 1 sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- *Aufstellplätze für das dauerhafte Aufstellen und Errichten von Wochenendhäusern, Wohnwagen, Mobilheimen, Campingmobilen (als Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich abgestellte Campingfahrzeuge und Mobilheime)*
- *betriebsgebundene Funktionsgebäude und Anlagen für den Betrieb von Wochenendplätzen*
- *sonstige Anlagen für Spiel und sportliche Betätigung*

Beim Teilgebiet SO 1 handelt es sich um die Bereiche, die bereits seit langem durch sogenannte „Dauercamper“ genutzt werden. Hier soll die Unterbringung unterschiedliche Formen baulicher Anlagen ermöglicht werden, die dauerhaft errichtet oder aufgestellt werden. Hierzu zählen insbesondere Wohnanhänger, Mobilheime oder Wochenendhäuser. Mit Blick auf die Entwicklungsperspektive sollen aus Sicht der Betreiber die zulässige Art der Nutzung neben der Zulässigkeit mobiler Campingunterkünfte auch ortsfeste Wochenendhäuser oder andere ortsfeste Unterkünfte umfassen. Innerhalb des SO 1 sollen weiterhin betriebsgebundene Anlagen und Anlagen für Spiel und sportliche Zwecke zulässig sein. Dies können u.a. Sanitärgebäude, Technikgebäude, Sammeleinrichtungen für Abfall und Wertstoffe, Lagerbereiche sowie Spielplätze und Freizeitflächen sein, die innerhalb der Teilgebiete angeordnet sind.

Teilgebiet Sondergebiet 2 (SO 2) (Campingplatz):

Innerhalb der Teilgebiete SO 2 sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- *Standplätze für das vorübergehende Aufstellen von Campingmobilen, Wohnwagen, Faltcaravans und Zelten*

- sonstige Anlagen für Spiel und sportliche Betätigung

Die Teilgebiete SO 2 dienen den temporär und nicht ortsfesten Campingfahrzeugen und Zelten. Der Betreiber, möchte in diesen Bereichen auch langfristig den Fokus auf eine „Campingnutzung“ legen; somit wird die zulässige Art der Nutzung in diesem Bereich ausschließlich auf mobile Campingunterkünfte (v.a. Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte) beschränkt. In Ergänzung sind hier auch im Zusammenhang mit der klassischen Campingnutzung Spielfelder und Spielgeräte denkbar.

Teilgebiet Sondergebiet 3 (SO 3) (Wochenendhausgebiet):

Innerhalb der Teilgebiete SO 3 sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- Wochenendhäuser*
- Mobilheime*

Innerhalb der SO 3 soll die Zulässigkeit von Wochenendhäusern und sog. Mobilheimen geregelt werden. Wochenendhäuser dienen dabei einem gleichbleibenden Nutzerkreis zum vorübergehenden bzw. zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt. Ein dauerhafter Aufenthalt zum Wohnen ist ausgeschlossen.

Teilgebiet Sondergebiet 4 (SO 4):

Innerhalb der Teilgebiete SO 4 sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- betriebsgebundene Gebäude und Anlagen für die Verwaltung und den Betrieb des Campingplatz-, Wochenendplatz- und Wochenendhausgebietes*
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für sportliche, spielerische und gesundheitsfördernde Betätigung*
- Schank- und Speisewirtschaften*
- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen*
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter*

Die Teilgebiete SO 4 umfassen die *zentralen Bereiche* für die Campingplatznutzer und -besucher auf der Anlage des Campingplatzes Nieder-Mooser See. In ihnen sind die für den Betrieb, die Verwaltung und die Versorgung des Campingplatzes notwendigen Einrichtungen verortet und planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Sondergebiet 5 (SO 5):

Innerhalb des Teilgebiets SO 5 sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- betriebsgebundene Wirtschaftsgebäude und Anlagen für den Betrieb des Campingplatzes*
- Lagerplätze*

Das SO 5 umfasst einen Bereich, der bereits seit langem als Lagerfläche genutzt wird. Künftig soll diese Lagerfläche geordnet, neustrukturiert und zoniert werden. Neben den Lagerflächen soll hier künftig die Errichtung eines offenen Wirtschaftsgebäudes

ermöglicht werden, um Fahrzeuge und Anlagen des Campingplatzes gesichert abzustellen.

Sondergebiet 6 (SO 6):

Das Sondergebiet 6 (SO 6) dient der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Teilgebiets SO 6 (SO 6) sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen.

Im Plangebiet wird im südlichen Bereich gem. § 10 Abs. 4 BauNVO ein "Ferienhausgebiet festgesetzt und dient der Unterbringung von freistehenden Ferienhäusern. Jede Hauseinheit beherbergt künftig voraussichtlich eine Logiseinheit. Die Häuser dienen vor allem Familien als temporäre Unterkunft. Zur Unterstützung der privaten häuslichen Atmosphäre sind die Einheiten baulich lediglich eingeschossig ausgebildet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sondergebiet 3 (Wochenendhausgebiet) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit max. GRZ: 0,2 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze aus den Regelungen des § 17 BauNVO.

Die ausgewiesene Grundflächenzahl soll eine lockere landschaftsangepasste Bauweise ermöglichen. Sie entspricht der Obergrenze für Wochenendhausgebiete gem. § 17 BauNVO.

Im Sondergebiet 6 (Ferienhausgebiet) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Obergrenze für Ferienhausgebiete gem. § 17 BauNVO.

Grundfläche

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aufgrund der künftig geplanten Strukturierung und Nutzung der Anlage insbesondere für die SO 1, SO 3 und SO 6. Hiernach sind im Bereich des Wochenendplatzgebietes nur Wochenendhäuser oder Mobilheime mit einer Grundfläche von max. 40 m² zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben Terrassen oder ein (überdachter) Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche unberücksichtigt. Die Beschränkung auf eine Grundfläche von 40 m² entspricht einer Größenordnung, die auch mit Blick auf die Bedürfnisse der Nutzer für temporäre Freizeitaufenthalte angemessen erscheint. Die Grundfläche ist auch geringer dimensioniert als im SO 3, da hier geringere Parzellengröße vorgegeben werden.

Innerhalb des Wochenendhausgebietes (SO 3) sind nur Wochenendhäuser oder Mobilheime mit einer Grundfläche von max. 60 m² zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben Terrassen und ein (überdachter) Freisitz bis zu 10 m² unberücksichtigt. Die Beschränkung auf eine Grundfläche von 60 m² entspricht dem vorhandenen genehmigten Gebäudebestand. Darüber hinaus erscheint die Größenordnung auch mit Blick auf die Bedürfnisse der Nutzer für temporäre Freizeitaufenthalte angemessen.

Darüber hinaus werden für bestimmte, dem Betrieb des Campingplatzes dienende bauliche Anlagen, ebenfalls Grundflächen festgesetzt. Diese orientieren sich am baulichen Bestand und bieten darüber hinaus einen gewissen Spielraum für bauliche Entwicklungen. Durch die konkrete Festsetzung der Grundflächen für diese baulichen Anlagen wird das Maß der Versiegelung auf das notwendige Maß reduziert.

Parzellengröße

Um den Planbereich zukünftig vor ortsunverträglichen baulichen Verdichtungen zu schützen, die dem Charakter eines Erholungssondergebiets zuwiderlaufen, soll neben der maximal zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser auch die Mindestgröße der Aufstellplätze festgesetzt werden.

Seitens der Gemeinde ist vorgesehen, im SO 1 ein Mindestmaß der Parzellengröße (Aufstellplatz) von 80 m² festzulegen. Hierbei wird von der Regelung des § 200 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht, nach welcher Festsetzungen für Baugrundstücke auch auf Grundstücksteile - und damit ebenso auf „Parzellen“ - Anwendung finden.

Unter Berücksichtigung der zulässigen baulichen Inanspruchnahme des Aufstellplatzes durch die baulichen Anlagen sowie einen Stellplatz wird eine Mindestgröße von 80 m² als städtebaulich vertretbar und angemessen erachtet.

Für die Campingplatzbereiche (SO 2) wird eine Mindestgröße der Standplätze von 50 m² festgesetzt. Unter Berücksichtigung der auf den Standplätzen zulässigen Anlagen erscheint dies eine hinreichende Größe für die Standplätze darzustellen.

Höhe baulicher Anlagen / Vollgeschosse

Die maximal zulässige Gebäudehöhen werden in den SO 3, SO 6 und SO 2 begrenzt. Die Begrenzung auf 3,50 bzw. 4,00 m ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung der Baulichkeiten für den Erholungsurlaub, sie beschränken die Höhenentwicklung jedoch auch gleichfalls um den Charakter eines *Campingplatzes* zu erhalten. Dies dient dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Gesamtanlage und gewährleistet, dass sie sich in das landschaftliche Umfeld einfügt. Dabei bezieht sich die Höhenbegrenzung auf den First bzw. die Attika der baulichen Anlagen.

Die Regelung der Höhenbegrenzung gilt nicht für technische Aufbauten, da diese Anlagen aufgrund ihrer Größe untergeordnet sind. Angesichts der stark zunehmenden Bedeutung z.B. von Solaranlagen und der nicht zu erwartenden städtebaulichen Beeinträchtigung solcher Anlagen im Plangebiet werden diese auf die Gebäudehöhe nicht angerechnet. Um die erforderlichen Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung für jede Parzelle eindeutig bestimmen zu können, werden diese im Bebauungsplan über die Oberkante der zugeordneten Erschließungsanlage definiert

5.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert.

Die Festsetzung ermöglicht es, die gewünschte städtebauliche Ordnung durch Festlegung von Baufeldern sicherzustellen. Die Festsetzung einer Baugrenze

gewährleistet jedoch auch eine gewisse Flexibilität bei der künftigen Bebauung des Grundstücks. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Ein Zurücktreten des Baukörpers gegenüber der Baugrenze ist jedoch uneingeschränkt möglich.

In den Sondergebieten 1 werden die Baugrenzen in den Bereichen, die dem „Dauercampen“ dienen, großzügig entlang der Gebietsgrenzen geführt. Die konkrete Aufteilung und Zonierung der Erschließung und Aufstellplätze erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene (vgl. Kapitel 4.4 und 4.5). Durch die ergänzende Festlegung von Baufeldern für diverse bauliche Anlagen innerhalb der SO 1 wird die städtebaulich gewünschte Positionierung bestimmter Baukörper innerhalb des SO 1 ermöglicht (Z.B. Sanitärgebäude).

Für die Sondergebiete 3 (Wochenendhaus) erfolgt die Zonierung der Baufelder so, dass sie sich am vorhandenen Gebäudebestand orientiert und darüber hinaus auf den jeweiligen Parzellen eine möglichst große Variabilität ermöglicht. Hierdurch wird der gewünschte „aufgelockerte“ Charakter des Wochenendhausgebiets unterstützt.

Die Baufelder für baulichen Anlagen in den SO 4 werden mit einem gewissen Abstand zu den Baugebietsgrenzen ausgestattet, um auch künftigen baulichen Entwicklungen Raum zu bieten.

5.3.2 Bauweise

Im Sondergebiet 1–6 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Bereich der Wochenendhäuser (SO 3) sind nur Einzelhäuser zulässig.

5.3.3 Stellplätze

Ebenso ist pro Parzelle ein Stellplatz mit einer maximalen Grundfläche von 18 m² zulässig. Hierbei wird als Regelfall davon ausgegangen, dass der jeweilige Stellplatz unmittelbar angrenzend an den Erschließungsweg angelegt und somit keine zusätzliche Zufahrt auf der Parzelle erforderlich wird. Sollte dennoch ein Stellplatz vom Erschließungsweg abgerückt geplant werden, so ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein begründbares Erfordernis hierfür besteht.

5.4 **Private Grünflächen**

Zeltplatz

Die als „private Grünfläche – Zeltplatz“ festgesetzten Flächen dienen der saisonalen Nutzung als Aufstellfläche für Zelte und Wohnwagen/Wohnmobile für einen wechselnden Personenkreis. Die Flächen sind als überwiegend unversiegelte Wiesenfläche zu durch eine extensive Rasenpflege zu pflegen (maximal fünf Schnitte pro Jahr, das Schnittgut ist stets abzufahren, eine Düngung ist nicht zulässig).

Spielplatz

Innerhalb der Spielplatzbereiche ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Schutzhütten oder überdachten Sitzplätzen, Spielgeräten, Sandflächen, Einrichtungen wie Tore aber auch erforderliche Wege und Bewegungsflächen grundsätzlich zulässig. Dieser Bereich beinhaltet neben den zweckentsprechenden Spielgeräten für Kinder auch naturnah gestaltete Erfahrungsräume für Kinder. Ein wasserdurchlässiger Ausbau ist dabei, ebenso wie eine standortgerechte Begrünung anzustreben. Bei der Wahl der Pflanzenarten ist besonderer Wert auf ungiftige und allergenarme Pflanzen zu legen.

Badeplatz

Das Freibad (öffentlich) besteht schon seit vielen Jahren und kann als eine Art Naturbad bezeichnet werden. Für den Einstieg in den See sind Teilbereiche baulich befestigt, die entsprechend in der Plankarte gekennzeichnet sind.

Liegewiese

Die ausgewiesene Liegewiese ist als Funktionsergänzung zum Freibad vorgesehen, die aber auch außerhalb der Badesaison als Spielfläche für die Campingplatznutzer dient. Auf ihr befindet sich ebenfalls eine Umkleide- und Sanitärgebäude im Bestand. Für diesen Bereich wird innerhalb der Grünfläche ein entsprechendes Baufeld festgesetzt.

Segelclub

Die Ausweisung der Grünfläche stellt eine Bestandsüberplanung dar, gleiches gilt für die im Plan dargestellten baulichen Anlagen (Stege im Uferbereich). Die Fläche ist in Teilbereichen wassergebunden befestigt, um die Boote auf der Fläche und auf dem Gewässer andienen und zu Wasser lassen zu können. Die Anlage von Hochbauten ist im Uferrand nicht vorgesehen.

DLRG

Die ausgewiesene Fläche ist als Funktionsergänzung zum Freibad zu beurteilen. Hier sind die notwendigen Anlagen für die Badeaufsicht untergebracht. Auf ihr befindet sich bereits ein kleines Gebäude für die Badeaufsicht im Bestand. Für dieses wird innerhalb der Grünfläche ein entsprechendes Baufeld festgesetzt. Notwendig ist hier auch der Zugang zum Gewässer durch einen Steg bzw. eine Rampe.

Surfschule

Die Ausweisung der Surfschule stellt eine Bestandsüberplanung dar, gleiches gilt für die im Plan dargestellten baulichen Anlagen (Stege im Uferbereich). Für das Funktionsgebäude wird innerhalb der Grünfläche ein entsprechendes Baufeld festgesetzt.

Das Funktionsgebäude dient insbesondere der Verwaltung, der Schulung, der Unterbringung der Surfbretter und des Zubehörs.

5.5 Baugestaltung

Um Gestaltungsmerkmale planungsrechtlich sicherzustellen, werden gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO zusätzliche örtliche Bauvorschriften als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Dies betrifft vorliegend die Dachgestaltung. Im Plangebiet sollen nur gedeckte Farbtöne des Farbspektrums rot, braun, grau und anthrazit Anwendung finden. Dies dient insbesondere der Einbindung in den Landschaftsraum. Hierdurch soll die Nutzung spiegelnder oder reflektierender Oberflächen bei den baulichen Anlagen entgegen gewirkt werden.

5.6 Grünordnung Freiraumgestaltung

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zum Anpflanzen von Bäumen sind auch ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen Bäume auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub- und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft und zur Gestaltung der Freizeitanlagen sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung, bei gleichzeitig hoher Ausnutzbarkeit, dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Vorschriften zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen gem. beispielhafter Pflanzliste vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Pflegeauflagen auf Privaten Grünflächen

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“, „Zeltplatz“, „Badeplatz“, „Liegewiese“, „Segelclub“, „Surfschule“ sind durch eine extensive Rasenpflege zu pflegen (maximal fünf Schnitte pro Jahr, das Schnittgut ist stets abzufahren, eine Düngung ist nicht zulässig).

Der Uferbereich des Nieder-Mooser-Sees ist außerhalb der direkten Seezugänge als Krautsaum zu pflegen. Hierfür ist eine abschnittsweise Mahd alle zwei Jahre im März durchzuführen, das Mahdgut ist abzutransportieren. In dieser Uferzone ist die natürliche Entwicklung einer Schilfröhrichtzone zuzulassen.

Erhalt von Bäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten

Anpflanzen von Bäumen (Stellplatzanlage)

Die dem Campingplatz vorgelagerte Stellplatzanlage erhält eine Strukturierung durch die Anpflanzung von Bäumen.

Erhaltung des Schilfröhrichtbestands

Am Nieder-Mooser Teich ist der Schilfröhrichtbestand als nach §30 BNatSchG geschütztes Biotop zu erhalten.

Natürliche Sukzession

Innerhalb der mit der Maßnahmennummer 2 gekennzeichneten Fläche ist der Baumbestand der natürlichen Sukzession zu überlassen. Randliche Maßnahmen zur Verkehrssicherung sind zulässig.

Entwicklung von Gehölz- und Saumstrukturen für Finkenvögel und Erhaltung des artenreichen Feldgehölzes

In Ergänzung zu den vorhandenen Gehölzstrukturen ist eine Hecke für Finkenvögel unter Verwendung von Sträuchern der Artenliste 2 anzulegen. Der Übergang zwischen

Lagerfläche und Hecke ist als naturnaher Saum zu entwickeln und zu pflegen. Zur Anlage der Saums ist eine für Finkenvögel geeignete Mischung zu wählen.

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Entwicklungsziel ist ein artenreiches Feldgehölz aus standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern. Die randlichen Säume sind als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen. Die Gehölze sind so zu pflegen und abschnittsweise regelmäßig auf den Stock zu setzen, dass kein Wald im Sinne von § 1 HForstG entsteht.

Zur weiteren naturschutzfachlichen Aufwertung sind insgesamt 9 Nisthilfen für den Feldsperling zu installieren.

5.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Landesstraße L 3178 erschlossen. Es handelt sich um eine leistungsfähige Anbindung an das vorhandene übergeordnete Straßennetz.

Die Anbindung des Campingplatzes selbst erfolgt über die Gemeindestraße *Zum See*, diese ist im Plangebiet als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit ist die Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert.

Die Verkehre können aufgrund der Kenntnisse über die aktuelle Verkehrsbelastung, die sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändern wird, verträglich abgewickelt werden. Eine gutachterliche Untersuchung der Verkehrserschließung ist nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets sind die wesentlichen internen Erschließungsstraßen (Haupterschließungsstraßen) als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“ festgesetzt.

Außerhalb des Campingplatzgeländes befindet sich im nördlichen Randbereich des Plangebiets ein kommunaler Feldweg (Flst. 77). Dieser ist als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Innerhalb des Campingplatzes verläuft parallel zum Seeufer eine weitere kommunale Wegeparzelle (Flst. 88). Diese kommunale Parzelle wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt und verbleibt im kommunalen Eigentum und ist über die Festsetzung öffentlich-rechtlich gesichert.

Ruhender Verkehr

Im Osten des Plangebiets befindet sich die zentrale Stellplatzanlage für den Campingplatz und die Freizeitanlage (Badesee) des Nieder-Mooser Sees. Er wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz“ festgesetzt. Der Bereich soll durch eine Grüngliederung gestaltet und strukturiert werden. Dies dient der räumlichen Gestaltung des Bereichs und der Verbesserung des Kleinklimas (Verschattung, Verdunstung).

Darüber hinaus wird die Frage der Zulässigkeit von Parkmöglichkeiten auf den einzelnen Parzellen geregelt. Es stellt sich hierbei die Frage nach einer gebietsverträglichen Größenordnung von Stellplätzen innerhalb des Campingplatzes Nieder-Mooser See. Da bereits im Bestand in weiten Teilen des Plangebiets auf den Parzellen geparkt wird, erscheint es sachgerecht und vertretbar, diese grundsätzliche Möglichkeit in geregelter Rahmen auch weiterhin aufrechtzuerhalten. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird auf einen Stellplatz pro Parzelle begrenzt. Vor dem Hintergrund eines ohnehin nur temporären Aufenthalts und der angesichts der Grundflächenbeschränkung begrenzten Personenzahl erscheint dies angemessen. Die Größe der Stellplätze wird auf eine Grundfläche von maximal 18 m² beschränkt. Hierdurch kann ein Stellplatz mit einem

üblichen Maß von 3 x 6 m realisiert werden. Carports und Garagen werden im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da diese nicht mit dem Charakter eines Camping- und Wochenendplatzgebietes vereinbar sind.

ÖPNV

Eine eigenständige ÖPNV-Anbindung existiert für den Campingplatz Nieder-Mooser See nicht.

Radverkehr / Fußwege

Eine separate Radweganbindung existiert für den Campingplatz ebenfalls nicht. Die Straße „Zum See“ stellt eine Mischverkehrsfläche dar.

5.8 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Kanalnetz und an die Abwasseranlagen im Bereich der Gemeinde Freiensteinau angeschlossen.

5.9 Wasser- und Energieversorgung / Telekommunikation

Die Versorgungsnetze für die Telekommunikation sowie die Energie- und Wasserversorgung sind im Bestand bereits vorhanden. Diese werden zur Versorgung der im Geltungsbereich vorgesehenen Nutzungen erweitert bzw. ausgebaut.

5.10 Löschwasserversorgung

Der Sachverständige (vgl. Kapitel Nr. 4.5) geht davon aus, dass die erforderliche Löschwassermenge für den zu betrachtenden Bereich nach DVGW Arbeitsblatt W 405 bestimmt werden kann. Vor dem Hintergrund der dichten Bebauung ist eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung anzusetzen.

Aufgrund der Tatsache dass der Campingplatz eine Kapazität von mehr als 100 Standplätzen aufweist, beträgt die erforderliche Löschwassermenge mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden. Als Löschwasserentnahmestellen können alle Entnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m um das zu betrachtende Gebäude in Betracht gezogen werden.

Weiterhin besteht die Möglichkeit Entnahmestellen im Bereich des Nieder-Mooser Teiches anzulegen.

5.11 Gewässer¹³

Der Moosbach (Gewässerkennziffer: 423614) verläuft von Südwesten kommend in nordöstliche Richtung südlich am Plangebiet vorbei.

Westlich vom Plangebiet befindet sich ein weiteres namenloses Fließgewässer mit der Gewässerkennziffer: 42361412, welches in den Moosbach mündet.

Der Moosbach kreuzt den Nieder-Mooser-See von Süd nach Nord-Ost.

¹³ Vgl. Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen, HMWEVW, Juli 2020

Der Geltungsbereich grenzt direkt in den nördlichen Uferbereich des Nieder-Mooser-Sees. Dieser Stauweiher trägt die Stehgewässerkennzahl 80001942361410.00. Der rd. 30,6 ha große Weiher wurde im 16. Jahrhundert künstlich angelegt.

Ein Gewässerrandstreifen ist ein gesetzlich festgelegter, an ein oberirdisches Gewässer angrenzender Bereich, in dem bestimmte Nutzungsgebote bzw. -verbote gelten. Regelungen dazu enthalten die § 38 WHG und § 23 HWG.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 23 Abs. 1 HWG im Außenbereich zehn Meter breit und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 BauGB fünf Meter breit (§ 23 HWG). Damit umfasst er das Ufer und den daran anschließenden Bereich. Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 HWG dürfen in diesem Bereich keine Baugebiete durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch ausgewiesen werden. Die Ausweisung einer Grünfläche gilt nicht als Baugebiet.

Nach § 23 Abs. 2 HWG sind im Gewässerrandstreifen über § 38 Abs. 4 Satz 2 WHG hinaus zusätzlich „die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind“ (Nr. 3) verboten.

Vorliegend handelt es sich bei den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen im Uferrandbereich (Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) um standortgebundene Einrichtungen, die einen direkten Bezug zur Gewässernutzung aufweisen. Für die Erholungsfunktion, die der Campingplatz Nieder-Mooser See erfüllt, sind diese unabdingbar (u.a. Steganlagen, Badeplatz, Uferbefestigungen, Einstiegshilfen).

5.12 Umweltauswirkungen

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss. Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als separater Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird zunächst ein Vorentwurf des Umweltberichts vorgelegt (s. Anlage: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Am Boden 25, 35460 Staufenberg). Dieser wird im weiteren Verfahren ergänzt. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden die eingegangenen umweltrelevanten Informationen in die Umweltprüfung eingearbeitet.

5.13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden formal Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die es auszugleichen gilt. Die Betrachtung des Eingriffes bzw. der Kompensation und des Ausgleiches erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Für die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicher zu stellen.

5.14 Klimaschutz- und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁴.

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, *„eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“* Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Insbesondere folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bebauungshöhen gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.
- Auflagen zur Bepflanzung und zur Eingrünung
- Begrenzung des Versiegelungsanteil von Flächenbefestigungen
- Auflagen zum Erhalt von Gehölzen
- Begrünung von Parkplatzflächen

6 Bodenordnung

Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Grundstücksflächen stehen dem Vorhabenträger bzw. der Gemeinde Freiensteinau zur Verfügung. Zur Umsetzung der Bauleitplanung ist eine Durchführung eines Verfahrens zur Bodenordnung nicht erforderlich.

¹⁴ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche - qm	Anteil - %
Sondergebiet 1	60.538	41,9
Sondergebiet 2	10.083	7,0
Sondergebiet 3	12.651	8,8
Sondergebiet 4	4.460	3,1
Sondergebiet 5	2.068	1,4
Sondergebiet 6	2.555	1,8
Straßenverkehrsfläche öffentlich	1.384	1,0
Privatstraße	3.935	2,7
Parkplatz	3.499	2,4
Wirtschaftsweg	5.881	4,1
Grünfläche - privat - Zeltplatz	5.200	3,6
Grünfläche - privat (andere)	12.580	8,7
Maßnahmenflächen (§ 9 (1) 20 BauGB)	14.426	10,0
Wasserfläche	5.345	3,7
GESAMT	144.535	100,0 %

Gemeinde Freiensteinau

Oktober 2025