

**Bauleitplanung der Stadt Eppstein, Stadtteil Niederjosbach
Bebauungsplan N 101 „Campingplatz Niederjosbach“**

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eppstein hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 19.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. In der Sitzung am 03.07.2025 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der bebauten Ortslage von Eppstein-Niederjosbach an der Bezirksstraße. Im Nordwesten sowie Südosten wird das Plangebiet durch bestehende Waldflächen und im Norden durch Grünflächen begrenzt. Südlich des Plangebietes verläuft die Bezirksstraße. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches bezieht sich im Wesentlichen auf das bestehende Campingplatzgelände. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ besitzt eine Größe von 65.889 m² (rund 6,59 ha) und ist der Bekanntmachung beigelegt.

Ziele und Zwecke der Planung

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ besteht im Wesentlichen in dem Erfordernis der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung des bestehenden Campingplatzes in Eppstein-Niederjosbach sowie dessen Weiterentwicklungsmöglichkeiten, um den bestehenden Campingplatz zukunftsfähig zu gestalten. Die Pächter und Betreiber planen Umbauten und Ergänzungen des bestehenden Campingplatzes. Zudem befinden sich auf dem Gelände durch den vorherigen Besitzer errichtete bauliche Anlagen, welche über den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht gesichert sind.

Neubauten mit größeren Eingriffen in die Bestandsstrukturen sind nicht vorgesehen. Als zusätzliche dauerhafte bauliche Anlagen sind ein neues Funktions-/Sanitärgebäude mit Waschraum, Gemeinschaftsräumen und Küche geplant.

Perspektivisch ist der Abriss und Neubau des bestehenden Wohn- und Verwaltungsgebäudes im Süden des Plangebietes vorgesehen, da dieses von der Bausubstanz her nicht mehr sanierbar ist. Die Zufahrtssituation zu dem Campingplatz ist im Bestand sehr beengt. Diese könnte durch einen Neubau aufgeweitet werden.

Der im Plangebiet vorhandene Biergarten soll öffentlich zugänglich werden. Hierfür werden zusätzliche Sanitärräume benötigt. Zudem soll die als Parkplatz genutzte Fläche angrenzend an den Kinderspielplatz mit Biergarten planungsrechtlich gesichert werden. Die Parkplätze sollen nur den Campinggästen, nicht jedoch den Gästen des Biergartens zur Verfügung

gestellt werden. Die Erschließung des Biergartens durch Besucher, die keine Campinggäste sind, soll zu Fuß und mit dem Fahrrad erfolgen. Das Campingplatzgelände liegt unmittelbar an einem Wanderweg. Das Campinggelände soll mit dem PKW nur für Campinggäste erschließbar sein.

Im Norden des Plangebietes sollen weiterhin eine Hütte für ein „Farm Project“ im Bereich der Schafswiesen (Bauwagen derzeit bereits vorhanden) und eine Grillhütte für die nordöstliche Zeltwiese entstehen.

Darüber hinaus ist die Errichtung von ortsveränderlichen Unterkünften zur Vermietung geplant. Hierbei sollen sowohl mobile Unterkünfte (mit Fahrgestell) als auch feste Unterkünfte, die jedoch weg gehoben werden können, untergebracht werden. Die festen Unterkünfte sollen ohne Beton in Holzbauweise und mit weiteren Naturmaterialien entstehen. Viele Standplätze innerhalb des Campingplatzgebietes sind aufgrund der steilen Topografie mit heutigen Campern und Wohnwagen nicht oder nur schwer erschließbar. Die festen Unterkünfte sollen gezielt in diesen Bereichen untergebracht werden. Die Standplätze sind im Bestand fast alle mit Wasser, Kanalanschluss und Strom erschlossen.

Die Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ besteht in der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Strukturen sowie der Schaffung von Planungsrecht für die geplanten baulichen Veränderungen auf dem Areal unter Beibehaltung der gewachsenen grünordnerischen Strukturen und des naturnahen Campingenerlebnisses im Plangebiet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans N101 „Campingplatz Niederjosbach“ mit Begründung, Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag wird in der Zeit vom

Montag, dem 21.07.2025 bis einschließlich
Freitag, den 29.08.2025

im Internet wie folgt veröffentlicht:

- auf der Internetseite der Stadt Eppstein unter:
<https://www.eppstein.de/de/rathaus-politik/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen/>
- auf der Internetseite der Planergruppe ROB www.planergruppe-rob.de unter „Beteiligungsverfahren“ (<https://planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>)

Auf die vorgenannte Internetseite der Stadt Eppstein wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die genannten Unterlagen im Rathaus I der Stadt Eppstein, Hauptstraße 99, 65817 Eppstein-Vockenhausen im Flur des Untergeschosses während der allgemeinen Dienststunden, und zwar:

Montags bis freitags von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
sowie mittwochs von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
eingesehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an nina.becker@epstein.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Wege abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben.

Datenschutzhinweise in Bezug auf die Abgabe von Stellungnahmen

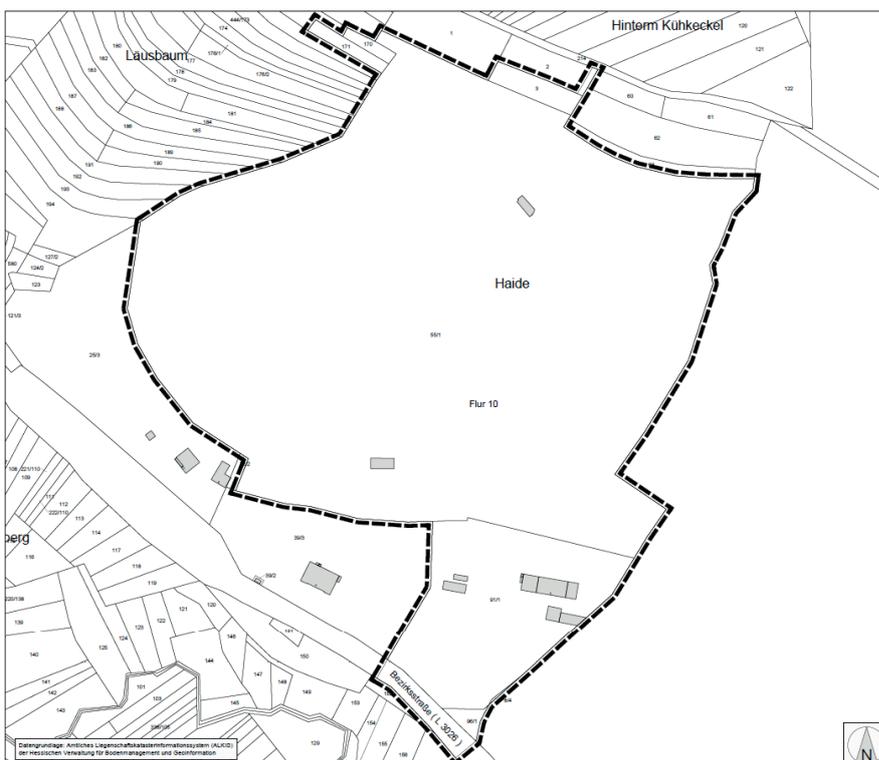
Es wird darauf hingewiesen, dass Personen, welche eine Stellungnahme einreichen, mit der Abgabe der Stellungnahme der Verarbeitung aller von ihnen angegebenen personenbezogenen Daten - dazu zählen insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer, Mobilfunknummer, E-Mail-Adresse - zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Stadt und dem von ihr mit der Auswertung der Stellungnahmen beauftragten Büro Planergruppe ROB GmbH, Am Kronberger Hang 3, 65824 Schwalbach am Taunus für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht gegenüber den betroffenen Personen genutzt. Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für das Verfahren nicht mehr benötigt werden und keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen bestehen. Nach Art. 15, 16, 17 und 18 DSGVO stehen der betreffenden Person folgende Rechte zu: Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Vervollständigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, datenschutzrechtliche Beschwerde bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde einlegen: Zuständig ist der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Gustav-Stresemann-Ring 1, Postfach 31

Magistrat der Stadt Eppstein, 07.07.2025

gez.

Alexander Simon

Bürgermeister



N101 „Campingplatz
Niederjosbach“
(unmaßstäblich)