

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	17.03.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienchalets Wirthshof" - Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Ferienchalets Wirthshof"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Campingchalets Wirthshof – Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Frühere Beratungen

16.07.2019 GR Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Camping Wirthshof“

Ausgangslage

Die Fa. Wirth GbR beabsichtigt das Konzept für ihren Campingplatz weiter zu entwickeln und den Campingplatzbetrieb mit einem breiteren Angebot zukunftsfähig zu machen. Hierbei sollen auch aktuelle Trends und geänderte Wünsche der Gäste berücksichtigt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen auf der Ostseite der Muldenbachstraße und dort im südlichen Bereich anstelle der Wohnwagenstellplätze 17 kleine Ferienappartements, sogenannte Campingchalets aufgestellt werden.

Sachverhalt

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingang der Stadt Markdorf südlich der Bundesstraße B 33 und östlich der Muldenbachstraße. Im Süden und Osten grenzt freie Landschaft an. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,68 ha und umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 3395 sowie 3394 und 3396 (jeweils Teilflächen).

Die 17 Campingchalets sind mit einem Vollgeschoss und begrünem Flachdach geplant. Die notwendigen Stellplätze sollen zum einen entlang des Muldenbachs als Längsparkplätze und darüber hinaus im nördlich der Campingchalets angrenzenden Bereich angelegt werden.

Der östlich der Muldenbachstraße gelegene Teil des Campingplatzes befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Bis auf den Lärmschutzwall entlang der B33, wurde für diesen Bereich noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Der vorhandene Lärmschutzwall liegt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Steibensteg (Campingplatz)“ aus dem Jahr 2001.

In den bisher geführten Vorgesprächen mit dem Landratsamt Bodenseekreis wurde von dort die Zustimmung zu einem Bauantrag für die Campingchalets signalisiert, sofern ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Eine Baugenehmigung könne auch vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erteilt werden. Als eine Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung würde zunächst ein entsprechender Aufstellungsbeschluss ausreichen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf vom 31.03.2014 stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche für Camping dar. Im Norden und Westen des Plangebietes sind Grünflächen ausgewiesen. Östlich des Plangebietes ist eine Grünzäsur dargestellt, die im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben aus dem Jahr 1990 ebenfalls enthalten war.

Die geplante Nutzung als Campingchaletgebiet geht über die Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes in diesem Bereich hinaus, ohne jedoch die Grundkonzeption der dargestellten und zweckbestimmten Nutzung durch Camping zu verändern. Die Anmietung und Nutzung der Campingchalets, erfolgt gleich wie bei den übrigen Campingplätzen. Die Verweildauer ist als ähnlich zu den mobilen Einrichtungen zu beziffern. Die Nutzung durch Chalets auf ca. 0,68 ha bei einer Gesamtfläche des Sondergebiets von ca. 6,0 ha lässt sich flächenbezogen gerade auf 1/10 des Anteils an der Gesamtfläche beziffern. Auf eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Absatz 3 BauGB kann daher verzichtet werden.

Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung den an das Sondergebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnten Gebietstypus des Campingchaletgebiets fest, dessen Zulässigkeiten sich an dem geplanten Vorhaben orientieren. Das Baufenster ist im Sinne der Bauherrschaft weit gefasst, die zulässige Grundfläche inkl. der zulässigen Überschreitung begrenzt die Bodenversiegelung jedoch auf das für die Umsetzung des Vorhabens notwendige Maß. Die Höhenentwicklung wird durch eine maximale Gebäudehöhe abschließend geregelt. Eine private Grünfläche in Richtung Osten sorgt für eine entsprechende Ortsrandeingrünung, die eingetragene und bereits vorhandene private Verkehrsfläche dient der Zufahrt und Sicherung der Erschließung. In das westlich angrenzende Biotop wird nicht eingegriffen, es befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück mit der Fl.-St.-Nr. 651, nördlich des Plangebiets.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Campingchalets Wirthshof“ und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs.1 BauGB.

Der Gemeinderat beschließt den Vorentwurf in der Fassung vom 06.02.2020 und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 jew. Abs. 1 BauGB.

Anlagen:

- 1 Appartement L_6.2.2020
- 2 Appartement U+_6.2.2020
- 200122_Festsetzungen VBP Wirthshof
- 200206_Begründung VBP Wirthshof
- 200206_Planzeichnung_Wirthshof_thre
- 200206_SU vBP Campingchalets Markdorf_GESAMT
- 200206_Wirthshof_Umweltbericht
- 200206_Wirthshof_Umweltbericht_Bestandsplan
- 3 Lageplan_6.2.2020