

### Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	29.09.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Campingchalets Wirthshof“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

- a) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange während der frühzeitigen Beteiligung
- b) Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf nach den Vorgaben des Gemeinderats
- c) Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurfsoffenlage)

### Frühere Beratungen / bisheriges Verfahren

17.03.2020	GR	Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan „Campingchalets Wirthshof“; Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung
3.04.2020 - 4.05.2020		frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange

### Sachverhalt

Die Fa. Wirth GbR beabsichtigt das Konzept für ihren Campingplatz weiter zu entwickeln und den Campingplatzbetrieb mit einem breiteren Angebot zukunftsfähig zu machen.

Anstatt der bestehenden ca. 36 Wohnwagenstellplätze und ca. 10 Zeltplätze sollen 17 kleine Ferienappartements, sogenannte Campingchalets aufgestellt werden. Die Campingchalets sind mit einem Vollgeschoss und begrüntem Flachdach geplant. Die notwendigen Stellplätze sollen entlang des Muldenbachs als Längsparkplätze und im nördlich der Campingchalets angrenzenden Bereich angelegt werden.

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).

Der östlich der Muldenbachstraße gelegene Teil des Campingplatzes befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Ein Bebauungsplan wurde, bis auf den Lärmschutzwall entlang der B33, für diesen Bereich nicht aufgestellt.

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 und 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.

### **Festsetzungskonzept**

Der 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 Bauherrenschaft 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 Flst.-Nr. 651, nördlich des Plangebiets.

### **Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind 13 Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen. Der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg hat keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die bau- und nachbarrechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Das Landratsamt Bodenseekreis zieht das vereinfachte Verfahren für eine Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Sondergebietsfläche „Ferienhäuser“ in Betracht und bittet um Prüfung. Der Naturschutz weist auf das angrenzende Biotop sowie den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen hin. Zudem wird um Ergänzung einer Festsetzung zum Umgang mit dem Totholz und einer konkretisierenden Formulierung der Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung gebeten. Der Bereich Planungsrecht weist auf aktualisierte Rechtsgrundlagen und auf die Vollständigkeit der Bekanntmachung i.S. Kompensationsfläche und Einsicht nicht öffentlicher Vorschriften hin. Das Regierungspräsidium Freiburg bringt Hinweise zum Thema Geotechnik vor. Das Landesamt für Denkmalpflege bittet um Ergänzung eines Hinweises zur baubegleitenden Einsichtnahme. Der BUND Naturschutz weist ebenfalls auf den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen sowie auf die Klarstellung der Größe der Kompensationsfläche hin. Das Regierungspräsidium Tübingen hat grundsätzlich keine raumordnerischen Bedenken und bittet um Prüfung, ob eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

Die Stellungnahmen der Versorgungsträger werden im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Weitere Details zu den vorgenommenen Änderungen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind der Abwägungsvorlage (meixner Stadtentwicklung GmbH) zu entnehmen.

Die in der Abwägungstabelle enthaltenen Abwägungsvorschläge wurden in den dieser Beratungsunterlage beigefügten Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Sollten sich aus der Abwägung in der Gemeinderatssitzung darüberhinausgehende Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfs ergeben, werden diese entsprechend in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat

- a) macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 04.09.2020 zu Eigen und trifft die Abwägungsentscheidungen,
- b) stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Campingchalets Wirthshof“ in der Fassung vom 04.09.2020 und den örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie der zugehörigen Fachgutachten einschließlich der in der Abwägung zusätzlich beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu und
- c) beschließt die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurfsoffenlage).

Anhang:

- 00\_Abwägungstabelle\_FRÜHZEITIGE\_Wirthshof
- 01 200904\_PLAN\_Wirthshof
- 02 200904\_TEXT\_Festsetzungen\_Wirthshof
- 03 200904\_TEXT\_Begründung\_Wirthshof
- 04 200904\_SCHALL\_Wirthshof
- 05 200904\_UMWELT-ARTEN\_Wirthshof
- 05a 200904\_BESTAND\_Wirthshof
- 05b 200904\_MASSNAHMEN\_Wirthshof
- 05c 200904\_AUSGLEICHSFLÄCHE\_Wirthshof
- 06a VEP 1 Appartement L\_Wirthshof
- 06b VEP 2 Appartement U+\_Wirthshof
- 06c VEP 3 Lageplan\_Wirthshof