



meixner[®]

Stadtentwicklung

Stadt Markdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Campingchalets Wirthshof“
und die Örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FEST- SETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

04.09.2020



meixner Stadtentwicklung GmbH

Otto-Lilienthal-Straße 4

88046 Friedrichshafen

Projekt: MGS-11372-003
Maßnahme: MGS-19-A020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Campingchalets Wirthshof“, Stadt Markdorf



Auftraggeber:

Wirth GbR
Herr Claudius Wirth
Steibensteg 10
88677 Markdorf



Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 3887520

E-Mail: info@meixner-stadtentwicklung.de
meixner-stadtentwicklung.de

Bearbeiter:

Thorsten Reber
Prokurist

meixner Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Plangebiet und Untersuchungsraum	4
2.1	Lage des Plangebietes	4
2.2	Umgebung	5
3.	Einordnung in die Bauleitplanung	6
3.1	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben – Entwurf zur Anhörung 2019	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend	8
3.4	Bebauungsplanverfahren	9
4.	Übersicht über Schutzgebiete	10
5.	Bestand	11
5.1	Erschließung	12
5.2	Einbindung in das Landschaftsbild	12
6.	Fachgutachten Schalltechnische Untersuchung	13
7.	Fachgutachten Baugrunduntersuchung	14
8.	Planung	14
8.1	Erschließung	14
8.2	Ausgleichskonzept	15
8.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
8.3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
8.3.2	Örtliche Bauvorschriften	17
8.4	Flächenbilanz	18

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Wirth GbR plant die bisherige Campingplatzflächen auf dem Flst.-Nr. 3395 unter Einbezug der Flst.-Nr. 3396 und 3394 (jeweils Teilflächen) neu zu nutzen und durch Campingchalets aufzuwerten.

Grund hierfür ist die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens. Zum einen wurde es an die nächste Generation innerhalb des Familienunternehmens weitergegeben. Zum anderen ergibt verändertes Nutzerverhalten einen Anstoß zur Veränderung des Campingareals, da nunmehr hochwertige Unterkünfte und der Komfort des bereits Vorhandenseins der Unterkunft am Urlaubsort von der heranwachsenden „Glampergeneration“ bevorzugt werden. Dieses Erfordernis zur Neustrukturierung des Campingplatzes hat die Notwendigkeit bauleitplanerischer Steuerung zur Folge.

Es ist daher ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Vorhabens zu schaffen.

2. Plangebiet und Untersuchungsraum

2.1 Lage des Plangebietes

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.

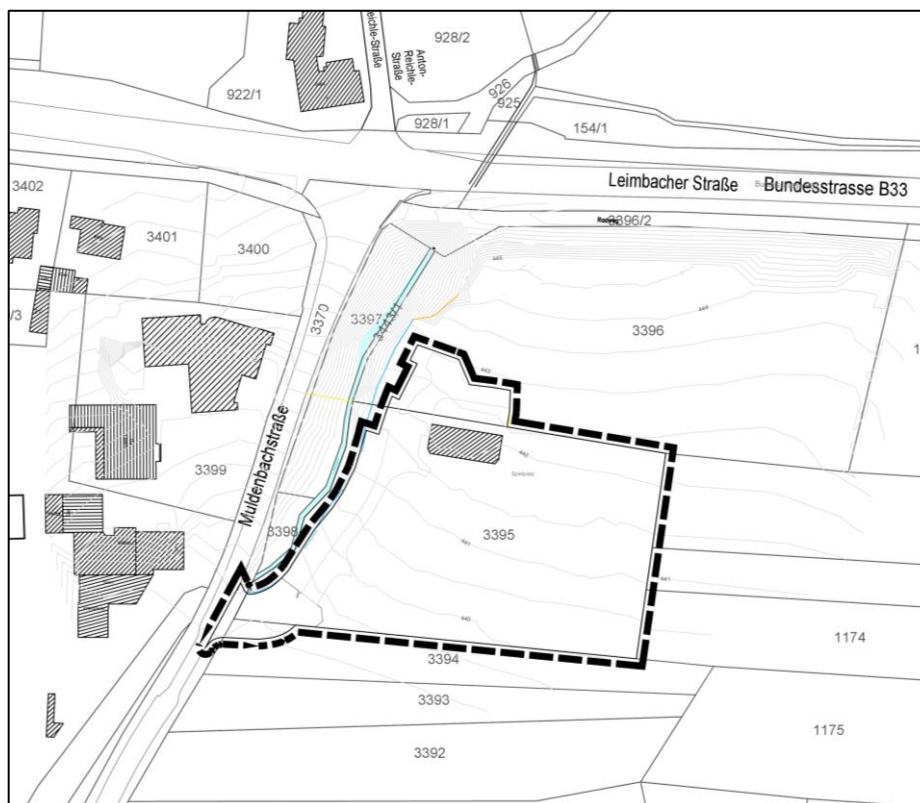


Abbildung 1: Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich, o.M.

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).

2.2 Umgebung

Die Topografie des Plangebiets ist von Nordost nach Südwest um ca. 3,00 m leicht abfallend. Im Westen grenzt der „Muldenbach“ an. Östlich befindet sich eine Wiesenfläche und im Süden Streuobstbestand.



Abbildung 2: Orthofoto mit Plangebiet (rot), o.M.

3. Einordnung in die Bauleitplanung

3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben – Entwurf zur Anhörung 2019

Der Regionalplan konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes räumlich und stellt eine fachlich bindende Vorgabe für die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung der Region dar.

Das Planungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben. Der Regionalplan für dieses Gebiet ist aus dem Jahr 2019 (Entwurf zur Anhörung) und trifft für das Plangebiet keine Aussage. Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft eine Straße für den überregionalen Verkehr (Kategorie 2). Nördlich der Straße ist ein Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) (Z), nordwestlich eine Grünzäsur (Vorranggebiet) (Z) eingetragen. Regionale Grünzüge sind regionalplanerische Ausweisung zur Sicherung von Freiräumen zwischen bandartig besiedelten Bereichen als Ziel der Raumordnung und Landesplanung. Diese werden von den kleinräumigeren Grünzäsuren ergänzt.

Der Bebauungsplan umfasst die bereits als Campingplatz genutzten Flächen und befindet sich außerhalb des Grünzugs sowie der Grünzäsur. Den Grundsätzen und Zielen des Regionalen Grünzugs sowie der Grünzäsur steht die Planung nicht entgegen.

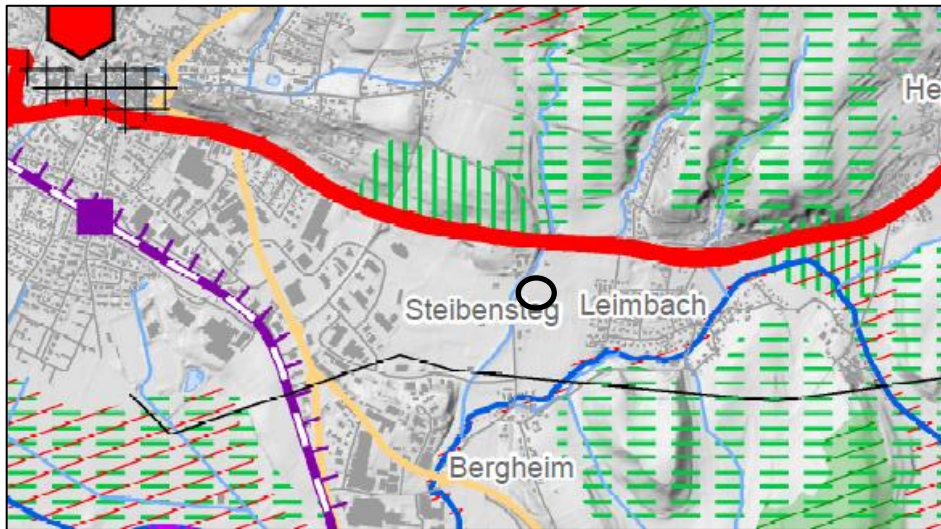


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben – Entwurf zur Anhörung 2019, Plangebiet schwarz umkreist, Karte o.M

3.2 Flächennutzungsplan

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 Grünstäur dargestellt, die im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben aus dem Jahr 1990 ebenfalls enthalten war.

Die geplante Nutzung durch Campingchalets (rot markiert im Plan) ist im Verhältnis zur Gesamtfläche Sonderbaufläche Camping deutlich untergeordnet. Sie geht zwar 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 in gleicher Weise wie bei den übrigen Campingplätzen. Auch die Verweildauer ist den mobilen Einrichtungen ähnlich. Die Infrastruktureinrichtungen des Campingplatzes werden von den Gästen der Campingchalets und der mobilen Einrichtungen gleichermaßen genutzt.

Auf eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Absatz 3 BauGB kann daher verzichtet werden.

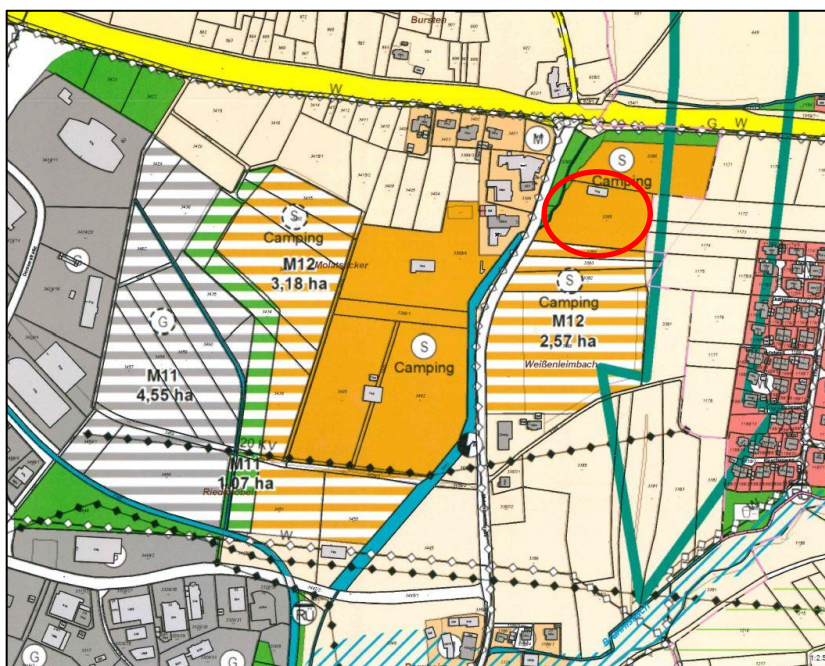


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf, 2014, Plangebiet rot umkreist, Karte o.M.

3.3 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Im Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan „Steibensteg (Campingplatz)“ aus dem Jahr 2000 liegt westlich der Muldenbachstraße und nördlich des jetzigen Plangebietes direkt an der B 33. Er schafft im westlichen Teil des Geltungsbereiches die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Hotel, durch die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4, der Festsetzung von Baufenstern und Regelungen zu Gebäudekubatur. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine private Grünfläche als Erdwall festgesetzt.

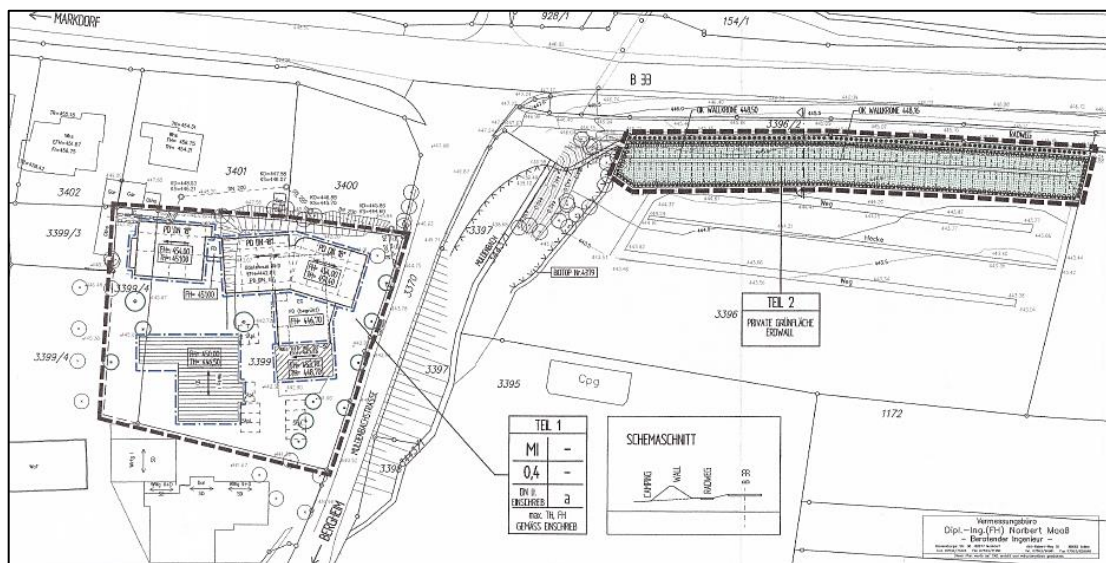


Abbildung 5: Auszug Bebauungsplan „Steibensteig (Campingplatz)“, o.M.

3.4 Bebauungsplanverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Campingchalets Wirthshof“ wird im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) aufgestellt, da dieser Bebauungsplan erstmalig Bauplanungsrecht für eine angebundene Außenbereichsfläche schafft.

4. Übersicht über Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befindet sich kein geschütztes Biotop.

Das Offenlandbiotop „Muldenbach südlich der B33“ (Biotop-Nr.: 18222435347) grenzt im Westen an das Plangebiet an. Gemäß Biotopkartierung der LUBW befindet sich ein kleiner Teil des Biotops auf Flächen, die heute schon als Verkehrsflächen genutzt werden.

Schutzgebiete

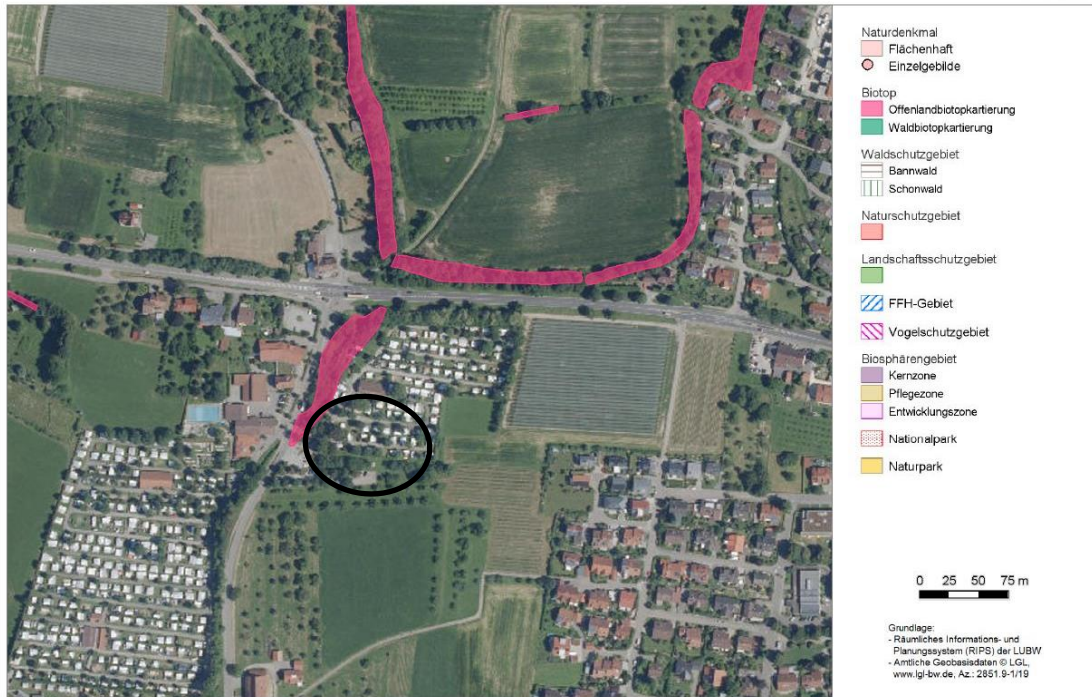
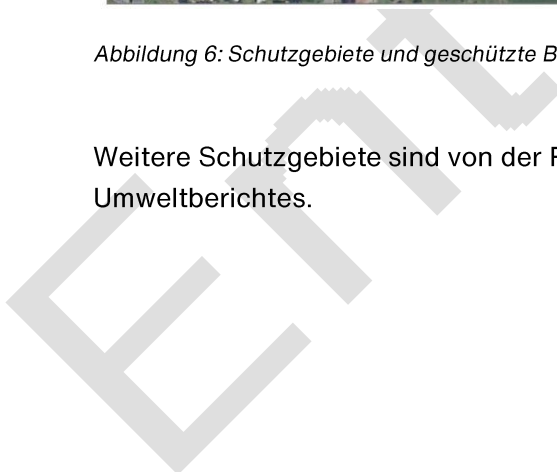


Abbildung 6: Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (schwarz umkreist), o.M.

Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen – siehe auch Kapitel 2.3 des Umweltberichtes.



5. Bestand

Die Topografie des Plangebiets ist von Nordost nach Südwest um ca. 3,00 m leicht abfallend und derzeit überwiegend von Campingstellplätzen geprägt. Es bestehen Flächen für Zeltplätze und diverse Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile sowie im Norden ein größeres Waschhaus. Vor dem Waschhaus befindet sich ein Spielplatz. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich außerdem eine Wertstoffinsel. Westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der tobelartig eingetiefte Muldenbach mit gewässerbegleitendem Auwald.

Nördlich des Plangebietes grenzen weitere Campingstellplätze an, nördlich davon verläuft die Bundesstraße 33 Meersburg – Markdorf – Ravensburg. Im Osten schließt eine Grünfläche, die als Hundewiese genutzt wird sowie Intensivobstbau an. Den südlichen Abschluss bildet eine geschotterte Parkplatzfläche mit altem Baumbestand sowie eine Streuobstwiese, die einen weichen Übergang in die freie Landschaft und zu den landwirtschaftlichen Flächen schafft. Im Westen wird das Plangebiet durch die Gemeindeverbindungsstraße „Muldenbachstraße“ begrenzt.



Abbildung 7: Bestandsbilder, Plangebiet 2019



Abbildung 8: Luftbild des Plangebietes (rot umkreist), o.M.

5.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Muldenbachstraße erschlossen. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Campingplatz sind grundsätzlich alle technischen Versorgungsanlagen vorhanden. Diese sind an die jetzt beabsichtigte Nutzung anzupassen.

5.2 Einbindung in das Landschaftsbild

Landschaftsbildprägendes Strukturelement angrenzend an das Plangebiet ist das Biotop im Westen. Die südlich gelegenen Streuobstbestände und die nördlich und südlich gelegenen Offenlandgebiete können als landschaftsprägende Flurelemente angesehen werden. Darüber hinaus bindet der vorhandene Baumbestand das Gebiet in die Landschaft ein.

6. Fachgutachten Schalltechnische Untersuchung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Umsetzung von 17 Campingchalets vorgesehen. Nördlich in ca. 80 m Entfernung zu den Chalets verläuft die Bundesstraße B 33.

In der schalltechnischen Untersuchung (meixner Stadtentwicklung GmbH, Fassung vom 04.09.2020) wurden die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet berechnet. Es zeigt sich, dass tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) an den geplanten Chalets/Baugrenze die Orientierungswerte für ein Campinghausgebiet (tags/nachts 50/40 dB(A)) im kompletten Plangebiet überschritten werden. Die Überschreitung beträgt tagsüber maximal 7 dB(A) und nachts maximal 10 dB(A).

Die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (tagsüber/nachts 59/49 dB(A)), die als Grenze für schädlichen Umwelteinwirkungen angesehen werden, werden tagsüber eingehalten. Während der Nachtzeit wird der Grenzwert um 1 dB(A) im nördlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich. An der B 33 ist bereits ein Lärmschutzwall vorhanden. Inwieweit eine Aufstockung des Walls möglich ist, wäre zu prüfen. Der Bereich liegt jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, weshalb eine Festsetzung im Zuge Bebauungsplanverfahrens nicht möglich ist.

Da die Chalets bereits nach Süden (zur Bundesstraße abgewandt) ausgerichtet sind und in Richtung Bundesstraße keine Fensteröffnungen aufweisen, wird der Konflikt durch die die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierungen i.V.m. mit der Festsetzung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile) gelöst. Gesunde Wohnverhältnisse sind bei Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet.

7. Fachgutachten Baugrunduntersuchung

Details zum Baugrund können dem geotechnischen Kurzbericht der Fa. BauGrund Süd vom 31.07.2019 entnommen werden.

8. Planung

Zur Attraktivierung des Campingplatzes beabsichtigt die Familie Wirth östlich der Muldenbachstraße 17 eingeschossige Campingchalets unterschiedlicher Größe zu errichten. Je nach Größe sind die Chalets in U- oder L-Form geplant. Jedes Chalet verfügt über eine Terrasse, zu der sich der Wohn- und Schlafbereich öffnen. Die Fassadengestaltung ist in Holz vorgesehen. Die Chalets sind barrierefrei geplant.



Abbildung 9: Gestaltungsbeispiel Campingchalets, Stotz Architekten, 06.02.2020, o.M.

8.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt, wie im Bestand, über die Muldenbachstraße. Die Erschließung der nördlichen Campingplatzflächen, die in ihrer Nutzung nicht verändert werden, verläuft wie im Bestand über private Wegeflächen im westlichen Teilbereich.

Der ruhende Verkehr wird, unter Einhaltung des Gewässerrandstreifens entlang des Muldenbachs untergebracht – siehe Vorhaben- und Erschließungsplan. Ein weiterer Teil der erforderlichen Parkplätze für die Chalets wird nördlich des bestehenden Sanitärgebäudes angeordnet. Die Chalets selbst, sind grundsätzlich nur fußläufig erreichbar.

Das Niederschlagswasser wird über die extensiv begrünten Flachdächer gefiltert und an den Muldenbach abgegeben.

Aufgrund der heutigen Nutzung als Campingplatz ist die technische Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung vorhanden. Diese ist an die neue Nutzung anzupassen.

8.2 Ausgleichskonzept

Zur Kompensation des Eingriffs ist nördlich des Campingplatzes auf Flurstück 651, Gemarkung Riedheim, die Umwandlung von Acker in eine Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung auf ca. 2.000 m² vorgesehen.

Die Gesamtbetrachtung des Eingriffs zeigt sich wie folgt:

Schutzgut	Ökopunkte
Geologie und Boden	5.386
Arten, Biotope und Biodiversität	16.103
Kompensationsbedarf	21.489
Aufwertung Kompensationsmaßnahme	24.000
„Überschuss“	+ 2.511

Der Kompensationsbedarf von **21.489 Ökopunkten** wird durch die Kompensationsmaßnahme vollständig ausgeglichen. Weiterhin ergibt sich durch die Kompensationsmaßnahme in der Gesamtbilanz ein „Überschuss“ von 2.511 Ökopunkten.

Für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Mensch ist der Eingriff durch die vorgesehenen Maßnahmen soweit minimiert, dass kein Ausgleich nötig ist.

8.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet.

Da der Umweltbericht Bestandteil der Begründung ist, befindet sich in diesem eine Abarbeitung und Begründung der Umweltthemen.

8.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung ist ein zentraler Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Definition der Art der baulichen Nutzung erfolgt nicht auf Grundlage des § 9 BauGB i.V. mit den Vorschriften der BauNVO, sondern als Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Dadurch können die Festsetzungen auf das konkrete Vorhaben abgestimmt werden. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung „Campingchalets Wirthshof“ soll ein für die Allgemeinheit verständlicher Begriff vorgegeben werden. Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgestellte Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Demzufolge sind alle nicht aufgeführten, anderen Nutzungen nicht zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß EAG-Bau. Die Festsetzungen sind dementsprechend auf das Vorhaben und die vorliegenden Planunterlagen des Vorhabenträgers abgestimmt. Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über das Zusammenspiel des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dabei legen die Baugrenzen die Flächen fest, die durch Hauptgebäude überbaut werden dürfen.

Die Dichte orientiert sich an den vorliegenden Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und lässt zugleich noch Änderungen zu.

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl (in m²) für die Hauptgebäude (Chalets) einschließlich der dazugehörenden Terrassen angegeben. Die zulässige Grundfläche ermöglicht die heute beabsichtigten 17 Chalets und bietet gleichzeitig noch Erweiterungsspielräume.

Außer der absoluten Grundfläche für die Hauptgebäude legt der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch fest wieviel Fläche für Nutzungen wie Stellplätze, Straßen, Wege, Rampen, Unterstellmöglichkeiten, andere befestigte Flächen und Nebenanlagen zulässig ist. Diese Festlegung dient der Sicherung der nicht versiegelten Flächen, die zu begrünen sind. Sie dient also der Sicherung der Durchgrünung.

Zur Festlegung der Gebäudekubatur wird eine maximale Gebäudehöhe festgelegt. Dabei werden im Plangebiet zwei Bereiche unterschieden. Einmal der Bereich in dem heute das Sanitärgebäude besteht. Für dieses ist, in Anlehnung an den Bestand eine Gebäudehöhe von max. 7,00 m sowie Gebäude mit Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig. Ziel ist das ggfls. auch Ersatzgebäude in ähnlicher Kubatur des heutigen Gebäudes möglich sind. Der weitaus größere Bereich des Plangebiets ist für die Realisierung der Campingchalets vorgesehen. Diese sind als eingeschossige Flachdachgebäude geplant. Was der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe von 4,00 m aufgreift.

- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die im Plan eingetragenen Baugrenzen sichern die vom Architekten geplante Kubatur der Baukörper. Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht die Errichtung der Campingchalets mit seitlichem Grenzabstand.

Um eine flexible Weiterentwicklung der Anlage an sich ändernde Bedürfnisse zu gewährleisten sind Stellplätze, Straßen, Wege, Rampen, Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen etc., andere befestigte Flächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- **Verkehrsflächen**
Zur Sicherung der Erschließung insbesondere zur verkehrlichen Erreichbarkeit ist der bestehende Zufahrtsbereich zur Muldenbachstraße als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese Verkehrsfläche existiert bereits im Bestand vor der Aufstellung des Bebauungsplanes.
- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Die entsprechenden Vermeidungs- / Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen dienen dem Zwecke der Natur- und Landschaftserhaltung und finden Spezifikation in den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

8.3.2 Örtliche Bauvorschriften

- **Dachgestaltung**
Dachform und Dachneigung sind aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich als Bestandteil der Satzung geregelt.
- **Fassadengestaltung**
Die Fassadengestaltung wurde im Sinne der Bauherrenschaft weit gefasst und ermöglichen eine Gestaltung der Fassaden mit Holz und Putz aber auch mit Photovoltaik Modulen oder eine Begrünung. Außerdem sind Hinweisschilder in anderen Materialien zulässig.
- **Solar- und Photovoltaikanlagen**
Durch die Regelung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern und an Fassaden soll zum einen eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auf den Dächern ermöglichen, zum anderen soll eine zu dominante Wirkung nach außen hin vermieden werden.
- **Außengestaltung**
Ziel der Regelung zur Außengestaltung ist die Sicherstellung der Begrünung nicht versiegelter Flächen.
- **Stellplatzverpflichtung**
Ziel der Regelung zur Stellplatzverpflichtung ist die verbindliche Regelung der für die Chalets erforderlichen Stellplätze.



8.4 Flächenbilanz

Art der Fläche	Größe in ha
Räumlicher Geltungsbereich	0,68
Sondergebiet Campingchalets	0,60
private Grünfläche	0,05
private Verkehrsfläche	0,03

ENTWURF

Friedrichshafen, den



Thorsten Reber, Prokurist

Markdorf, den



Bürgermeister