

### Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	19.01.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

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

- a) Behandlung, Beratung und Beschlussfassung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung (Abwägungsentscheidung)**
- b) Zustimmung und Beschluss zum geänderten Entwurf nach den Vorgaben des Gemeinderats**
- c) Fassung des Satzungsbeschlusses**

### **Frühere Beratungen / bisheriges Verfahren**

17.03.2020	GR	Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan „Campingchalets Wirthshof“;
03.04.2020 bis 04.05.2020		frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange
29.09.2020	GR	Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf
12.10.2020 bis 13.11.2020		förmliche 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 begrünem 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 Lärmschutzwand 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 förmlichen 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 14 Stellungnahmen eingegangen, davon 7 mit Anregungen. Das Landratsamt Bodenseekreis weist für Belange des Planungsrechtes und Brandschutzes auf klarstellende Formulierungen hin. Der Bereich Wasser- und Bodenschutz verweist auf das Verbot von Infotafeln im Gewässerrandstreifen. Das Amt für Kreisentwicklung und Baurecht bittet um die Aktualisierung von Rechtsgrundlagen. Das Baurechtsamt regt an, eine Klausel zu örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen, um Ausnahmen im begründeten Fall grundsätzlich nicht auszuschließen.

Die weiteren Stellungnahmen seitens der Versorgungsträger können zur Kenntnis genommen werden.

Weitere Details zu den vorgenommenen Änderungen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind der Abwägungsvorlage mit Stand 01.12.2020 (meixner Stadtentwicklung GmbH) zu entnehmen.

## **Weiteres Vorgehen:**

Sofern der Gemeinderat den vorgeschlagenen Abwägungen des Planungsbüros zustimmt, beschränken sich die Änderungen auf Ergänzungen der Hinweise sowie der Begründung und redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und des Textes. Damit sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen. Es kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

## **Beschlussvorschlag**

- a) Der Gemeinderat der Stadt Markdorf stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes „Campingchalets Wirthshof“ und den örtlichen Bauvorschriften zu, hierzu jeweils in der Fassung vom 04.09.2020.
- b) Der Bebauungsplan „Campingchalets Wirthshof“ und die örtlichen Bauvorschriften, hierzu jeweils in der Fassung vom 04.09.2020, werden gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

## Anlagen:

- 00 201116\_Abwägungstabelle förmlicheBet
- 01 200904\_Festsetzungen VBP Wirthshof Endg
- 02 200904\_Begründung VBP Wirthshof Endg
- 03 200904\_Planzeichnung\_Wirthshof Endg
- 04a 200825\_Wirthshof\_Umweltbericht Artenschutz\_endg
- 04b 200904\_Bestandsplan Wirthshof\_endg
- 04c 200904\_Maßnahmenplan Wirthshof\_endg
- 04d 200904\_Ausgleichsfläche\_endg
- 05 200904\_SU vBP Campingchalets Markdorf GESAMT NEU
- 06a VEP 1 Appartement L\_Wirthshof
- 06b VEP 2 Appartement U+\_Wirthshof
- 06c VEP 3 Lageplan\_Wirthshof
- 07 AZ1902123\_Kurzbericht+Anlagen\_BV Wirth, Neubau Bungalows, Markdorf