Landkreis: Heilbronn
Naherholungszweckverband Breitenauer See
Gemarkung: Löwenstein, Flur 0: Löwenstein

Bebauungsplan gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Breitenauer See, Änderung Bereich Rondell“

Begründung

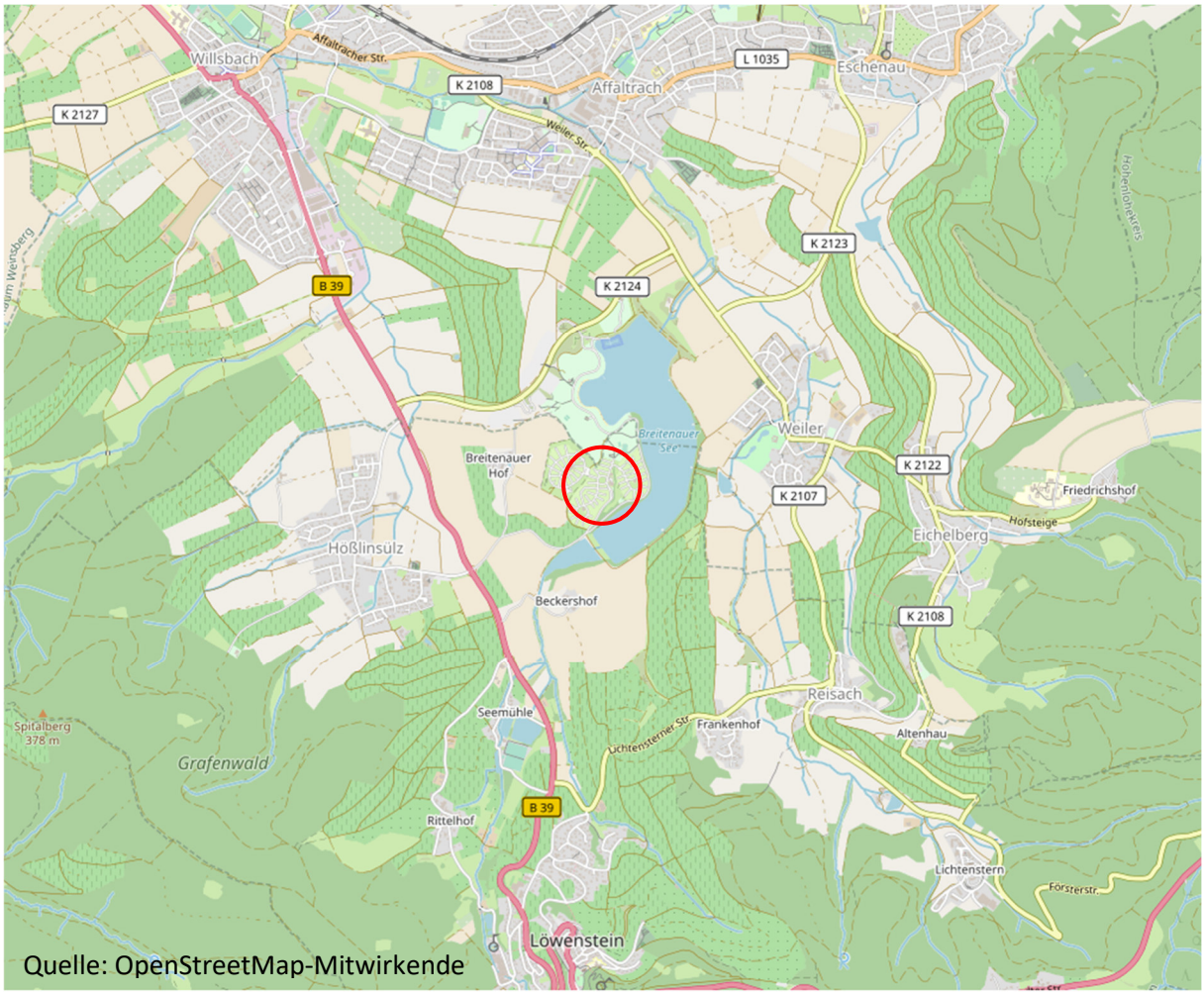
ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt westlich des Breitenauer Sees, auf dem bestehenden Campingplatz (vgl. nachstehender Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstücks 996.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Naherholungszweckverband Breitenauer See ist ein Planungsverband im Sinne des § 205 BauGB und damit für die Bauleitplanung innerhalb seines Gebietes zuständig. Er tritt insoweit an die Stelle der Stadt Löwenstein und der Gemeinde Obersulm.

Der für den vorliegenden Geltungsbereich bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2005, welcher im Zuge der Erweiterung des Campingplatzes erstellt wurde, sieht gegenüber dem Vorgängerbebauungsplan eine geänderte Verkehrsführung sowie einen Marktplatz und Stellplätze für Reisemobile sowie Besucherparkplätze vor. Die Planungen aus diesem Bebauungsplan wurden im Geltungsbereich bis heute nicht umgesetzt. Das sogenannte Rondell wird nur in seltenen Fällen für Übernachtungsgäste zur Verfügung gestellt, da man dort aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens, unter anderem bei An- und Abreisen, keine Erholung finden kann. Eintägigen Übernachtungsgästen wird deshalb auf dem oberen Platzteil ein Stellplatz zugewiesen.

Ziel des Campingparks ist es grundsätzlich, dass die Gäste mehr als nur eine Nacht bleiben. Deshalb soll für Dauercamper und Touristen ein zusätzliches Angebot mit einem Biergarten und einem kleinen Angebot an Speisen, ähnlich eines Imbiss, auf der Grünfläche des Rondells vorgesehen werden können. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich, da dessen Festsetzungen im Widerspruch zur geplanten Nutzung stehen.

Um den Biergarten bereits in der Saison 2023 nutzen zu können, wurde eine Nutzungsänderung beim Landratsamt Heilbronn beantragt. Eine Befreiung von den geltenden Festsetzungen wurde in Aussicht gestellt, wenn der Aufstellung- und Auslegungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans verabschiedet wurde.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Regionalen Grünzug (VRG) nach Plansatz 3.1.1 sowie in einem Gebiet für Erholung (VBG) nach Plansatz 3.2.6.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken. Da die vorliegende Planung eine kleinflächige Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Regionalen Grünzugs zu erwarten. Da die Attraktivität des Campingplatzes gesteigert wird, werden die Belange der Erholung gefördert.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche für Campingplatz dar, die Planung entspricht daher dem Entwicklungsgebot (§ 8 (2) BauGB).

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch zwei Bebauungspläne überplant, überwiegend durch den Bebauungsplan „Erweiterung Campingplatz Breitenauer See“ aus dem Jahr 2005, randlich aber auch durch den Bebauungsplan „Erholungsgebiet Breitenauer See“ aus dem Jahr 1980.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Oberes Sulmtal mit Randhöhen“ (Schutzgebiets-Nr. 1.25.029, Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)).

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet ist insgesamt nach Osten geneigt, es liegt im Mittel auf einer Höhe von etwa 238m üNN.

Das Plangebiet ist im östlichen Teil mit verschiedenen Gebäuden, die dem Betrieb des Campingplatzes dienen, bebaut. Im westlichen Teil befindet sich eine kreisförmige Wiesenfläche mit Bäumen (sog. „Rondell“), von wo aus sternförmig Wegeverbindungen auf den bestehenden Campingplatz führen.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Sondergebiets für Erholung gem. § 10 (1) und (2) Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“. Da die Festsetzungen im Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 das Vorhaben des Zweckverbandes planungsrechtlich nicht zulassen, sollen sich die Festsetzungen der vorliegenden Änderung an den eher allgemein gehaltenen Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplans von 1980 orientieren, auf dessen Grundlage z.B. auch der Gastronomiebetrieb (Kiosk) am Badesee genehmigt wurde. Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich am gebauten Bestand (Wege, Gebäude).

Die Bebauungsplanänderung bewirkt damit zum einen eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse, da die im bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 dargestellte Verkehrsführung mit Marktplatz und Stellplätze für Reisemobile und Besucherparkplätze bis heute nicht umgesetzt wurde. Zum anderen sollen mit der vorliegenden Änderung ein zusätzliches gastronomisches Angebot mit Biergarten und kleinem Angebot an Speisen, ähnlich eines Imbiss, auf der Grünfläche des Rondells planungsrechtlich ermöglicht werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, das auch Bestandsgebäude umfasst, wird die Grundflächenzahl auf 0,2 angehoben. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf, wie im bestehenden Bebauungsplan, maximal 6,5m betragen.

Eine Festlegung von Baugrenzen erfolgt, wie im bestehenden Bebauungsplan, nicht. Die Bauweise ist wie bisher als offene Bauweise festgesetzt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet keine Dachformen festgesetzt, der individuellen Baufreiheit also der Vorrang eingeräumt. Zweckgebunde bauliche Anlagen müssen sich jedoch in ihrer Gestaltung und Farbgebung in den Charakter des Plangebiets einfügen.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Hierbei sind Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

7. Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebiets	**ca.**	**6 Ar**

8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine sonstige Maßnahme der Innentwicklung handelt, die innerhalb eines rechtskräftig überplanten Bereichs liegt („Erweiterung Campingplatz Breitenauer See“ und „Erholungsgebiet Breitenauer See“). Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 1.180 m² erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung erstellt. Vorkommen geschützter Pflanzenarten und gewässergebundene Artengruppen können laut Gutachten generell ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände zu planungsrelevanten Tierartengruppen können laut Gutachten ebenfalls keine festgestellt werden, weshalb im Weiteren keine vertiefenden Untersuchungen vorgesehen sind.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 27.04.2023

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

<u>Anlagen der Begründung</u>

Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung

Dipl.-Biol. Dieter Veile

Amselweg 10

74182 Obersulm