

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am

Vorlage 2019/037 - öffentlich:

Bebauungsplan "Erweiterung des Campingsplatzes" Gemarkung Tengen

1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO

2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Sachverhalt:

I. Planerfordernis

Der Campingplatz „Hegau Familien Camping“ soll erweitert werden mit dem Ziel, der steigenden Nachfrage gerecht zu werden, gleichzeitig die Qualität des Platzes durch zusätzliche Angebote zu steigern und damit die Attraktivität des 5-Sterne-Platzes langfristig zu sichern. Der Campingplatz mit steigenden Übernachtungszahlen (ca. 105.000 Übernachtungen im Jahr 2019) ist ein bedeutendes Standbein im örtlichen Fremdenverkehr. Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erweiterung des Campingplatzes geschaffen werden.

II. Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar südlich an den bestehenden Campingplatz an. Es umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 401, 407, 407/1 und 2158.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 3,79 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Tengen ist das Planungsgebiet in seinem nördlichen Teil als Campingplatz Bestand (Wegfläche Flst. Nr. 401 und Fläche südlich des Weges Flst. Nr. 407/1 - teilweise), die übrige südlich anschließende Fläche als geplantes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz sowie westlich der Straße „An der Sonnenhalde“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkplätze für den Campingplatz dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

IV. Entwurf des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung:

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets werden Differenzierungen vorgenommen:

Das SO1 ist mobilen Freizeitunterkünften wie Wohnmobilen und Wohnwagen vorbehalten. Auf den Standplätzen dürfen die zugehörigen Pkw abgestellt werden. Außerdem ist ein Sanitärgebäude vorgesehen.

Im SO2 sollen in einem ersten Schritt auch mobile Freizeitunterkünfte aufgestellt werden, mittelfristig ist hier ein Standort für ein Hotel als Ergänzung des Campingplatzes zugelassen, das aber in Relation zur sonstigen Beherbergungskapazität von untergeordneter Bedeutung sein wird.

Im SO3 sind Flächen für Stellplätze, insbesondere auch für externe Besucher von Einrichtungen des Campingplatzes, vorgesehen. Außerdem ist eine überbaubare Fläche für ein zweigeschossiges Gebäude eingeplant, in dem sowohl Sanitäreinrichtungen als auch Räume für die Verwaltung des Campingplatzes und betriebsbezogenes Wohnen möglich sein sollen, da die vorhandenen Baulichkeiten für die Größe des Platzes zwischenzeitlich relativ knapp geworden sind.

Das SO4 beherbergt zum einen eine bestehende Maschinen- und Lagerhalle und eine zusätzliche Baufläche für Mitarbeiterunterkünfte. Die Bauflächen sollen aber auch für zukünftig entstehende Bedarfe genutzt werden können; deshalb sind auch sonstige Funktionsgebäude und Gebäude für die Freizeitgestaltung (z.B. bei Regen) der Campingplatz-Gäste zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den einzelnen Bereichen differenziert festgesetzt:

Im SO1 dürfen lediglich Sanitärgebäude mit einem Vollgeschoss und maximal 5 m Höhe gebaut werden. Die Grundfläche ist auf 200 m² je Sanitäreinheit begrenzt. Dies gilt auch für Sanitärgebäude im SO2.

Im SO2 sind zusätzliche Festsetzungen für ein Hotel vorgesehen, die bis zur öffentlichen Auslegung noch weiter differenziert werden sollen. Im Grundsatz ist eine Addition von Einzelgebäuden angedacht, die sich mit maximal drei Geschossen möglichst harmonisch in das geneigte Gelände einfügen sollen. Es ist dort ein großes Baufenster vorgesehen, innerhalb dessen sich die einzelnen Gebäude gruppieren sollen.

Im SO3 und SO4 dürfen die dort vorgesehenen Gebäude maximal zwei Vollgeschosse aufweisen mit einer Traufhöhe von höchstens 7 m. Die zulässige Grundfläche richtet sich nach dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Soweit erforderlich sind kleine Pfeile im zeichnerischen Teil eingetragen, die den Ort der Bezugspunkte für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen definieren. Die Bauweise

ist grundsätzlich als offene Bauweise festgesetzt, womit größere Gestaltungsspielräume geschaffen werden.

V. Verfahren

Beim Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein reguläres zweistufiges Verfahren, das nach der Maßgabe der §§ 2 – 4 BauGB durchgeführt wird.

Der Bebauungsplan kann wie unter III. erläutert aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Anlagen:

- Entwurf des Bebauungsplans „Erweiterung des Campingplatzes“ vom 09.12.2019
 - Satzung (Rechtsplan, Abgrenzungslageplan, planungsrechtliche Festsetzung, örtliche Bauvorschriften, Pflanzlisten)
 - Begründung
- Umweltbericht zum Bebauungsplan
 - Vorentwurf – Bestandsanalyse
- Bestandsplan zum Umweltbericht

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Erweiterung des Campingplatzes“ für den im Abgrenzungslageplan vom 09.12.2019 dargestellten Bereich sowie eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Planbereich „Erweiterung des Campingplatzes“ aufzustellen.
2. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie der Umweltbericht mit Bestandsanalyse im Vorentwurf werden gebilligt.
3. Der Gemeinderat beschließt auf dieser Grundlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und gem. § 4 Bau Abs. 1 BauGB die Behördenanhörung durchzuführen.

Tengen, den 10.12.2019