

Markt Heidenheim

Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1. Änderung

für das Sondergebiet Campingplatz

„Campingplatz Hasenmühle“
in Heidenheim-Hechlingen am See

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan nach § 9 BauGB

Auftraggeber:

Markt Heidenheim
Ringstraße 12
91719 Heidenheim
Telefon: 09833/9813-30

Auftragnehmer:

AAD Architekten
Krossener Straße 3
10245 Berlin
Telefon: 030 611 5070

AZ:

Heidenheim, den 27.02.2025

Einleitung

Der Marktgemeinderat hat die Aufstellung (1. Änderung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campingplatz Hasenmühle“ im Ortsteil Hechlingen am See beschlossen.

Die rechtliche Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet § 1 BauGB. Demnach sind Bauleitpläne von den Gemeinden aufzustellen, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Die Aufstellung entspricht dem 1993 aufgestellten Flächennutzungsplan.

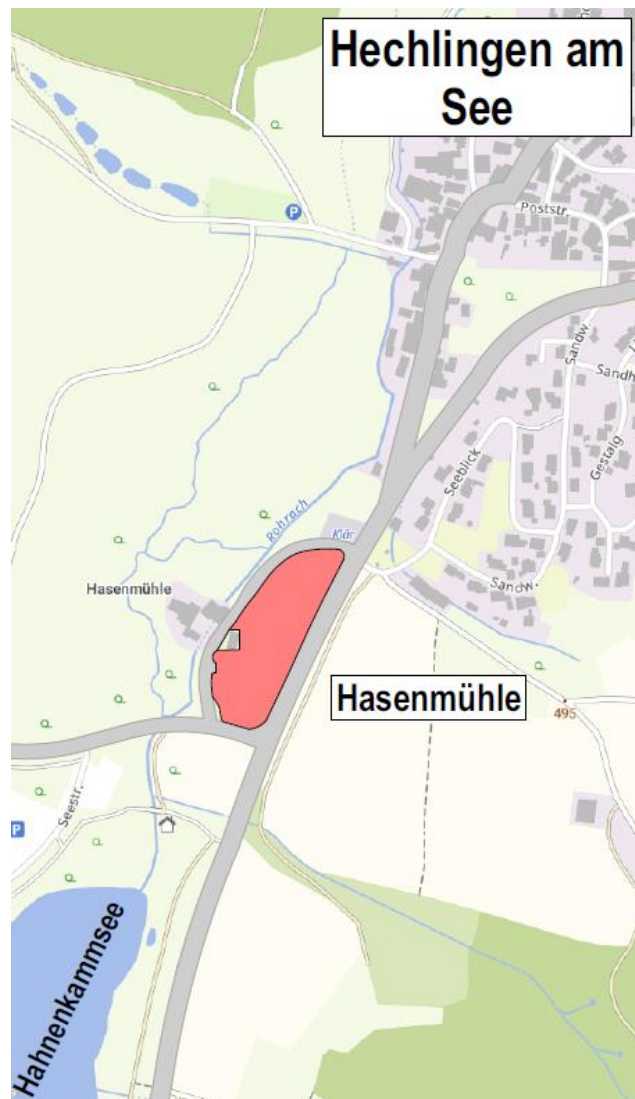


Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches

Grundsätzliches

Der Campingplatz liegt in unmittelbarer Nähe des Freizeit- und Erholungszentrums „Hahnenkammsee“. Der See bietet verschiedene Aktivitäten für Freizeit und Erholung, vor allem in Bezug auf den Wassersport. Die Erweiterung des Campingplatzes ergänzt dieses Freizeitangebot und trägt dem Urlauber und Erholungsuchenden voll Rechnung.

Der erste Bauabschnitt (BA I) wurde mit 20 Stellplätzen und der zweite Bauabschnitt (BA II) mit 30 weiteren Stellplätze geplant, so dass ursprünglich insgesamt 50 Stellplätze geschaffen wurden.

Nach über 30 Jahre des Betriebs des Campingplatzes haben sich die Anforderungen der Gäste aber auch die wirtschaftlichen Voraussetzungen hinsichtlich Verweildauer, Platzbedarf etc. erheblich verändert. Daher sollen auf der gleichen Fläche des Bebauungsplanbereiches nun 72 Stellplätze geplant werden.

Die Änderungen sollen nach § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Textliche Festsetzungen für das Sondergebiet SO „Campingplatz Hasenmühle“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist im Sinne des § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 21. Juni 2013 (BGBl. 1 S. 1548), festgesetzt als:
Sondergebiet Campingplatz.

A.2. Sondergebiet Campingplatz SO1

nach § 10BauNVO,

Im Sondergebiet Campingplatz **SO 1** "Zentrale Campingplatzeinrichtungen" sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:

- Rezeption und Verwaltung
- Verkaufseinrichtung für Campingplatz Bedarfsartikel auf max. 50m²
- Betriebsleiterwohnung
- Sanitäreanlagen
- Lagerräume für Geräte und Materialien zu Unterhaltung des Campingplatzes
- Lagerräume für Campingplatzbedarfsartikel.
- Informationspavillon
- Parkplätze für Besucher

A.2.1. Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächenzahl (GRZ) gilt der in der Nutzungsschablone angegebene Wert

0,40

als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung.

Nebenanlagen und Garagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Sondergebietes dienen, sowie Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Baugebiet.

Untergeordnete Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

A.2.2. Festsetzungen zu Gebäuden

A.2.2.1. Betriebsgebäude

Höhenentwicklung der Gebäude: maximale Wandhöhe (WH) = 3,50 m
maximale Firsthöhe (FH) = 8,50 m

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer: Dachneigung 30° bis 45

A.2.2.2. Wohngebäude (Betriebsleiterwohnung)

Die Ausnahmen wie nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden zugelassen.

A.2.2.3. Fassade und Werbeanlagen

Die Fassaden sind als Putz-, Beton-, Holzfassaden zu erstellen. Grelle Farben sowie glänzende, spiegelnde oder polierte Oberflächen sind nicht zulässig.

Die Größe und Gestaltung der Werbeanlagen haben sich unter die Gestaltung der zugehörigen Gebäude unterzuordnen. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Dachfläche von Gebäuden angeordnet werden. Sie dürfen nicht spiegelnd, glänzend, reflektierend oder leuchtend ausgeführt werden. Die max. Größe der Werbefläche pro Hallenseite beträgt 3 m².

A.3. Sondergebiet Campingplatz SO2

nach § 10 BauNVO

Dieser Bereich ist als Aufstellplatz für Wohnwagen und/oder Wohnmobile vorgesehen.

A.4. Sondergebiet Campingplatz SO3

nach § 10 BauNVO

Dieser Bereich ist als Zeltwiese vorgesehen.

B. Festsetzungen zur Grünordnung

B.1. Grünordnung

Der Grünordnungsplan soll durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft beitragen.

Bzgl. natürlicher Grundlagen, Bestand und Bewertungen wird auf die Ausführungen der Umweltbetrachtung verwiesen, die eine Darstellung zu allen natürlichen Grundlagen und etwaigen Auswirkungen des geplanten Vorhabens liefert.

B.1.1. Zu schaffende Vegetationsstrukturen

Zur Straße wurde eine freiwachsende Hecke, 3-reihig, Mindestbreite 5,0 m. angelegt. In die Hecke sind Großbaumpflanzungen integriert. Die übrigen Pflanzen bestehen zu ca. 95 % aus Sträuchern und zu ca. 5 % aus Heistern (Bäume max. 2. Ordnung).

Es wurden standortgerechte, heimische Gehölzarten verwendet.

B.2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Diese Ausgleichsmaßnahmen entfallen nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) i. V. mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren), da die Fläche des Campingplatzes bereits seit über 30 Jahren besteht und keine flächenmäßige Erweiterung der Anlage vorgenommen wird.

C. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zusätzliche Festsetzung entfallen, da eine Nutzungsänderung zum gegebenen Bestand nicht erfolgt.

D. Erörterung Umweltschutz und Schutzgebiete

§ 13 Baugesetzbuch (Vereinfachtes Verfahren)

- 1 Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.
- 2 Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

D.1. Schutzgut Landschaft

Der Bereich des Bebauungsplanes schließt östlich an den Einzelhof Hasenmühle und südlich an den Ortsbereich von Hechlingen am See an. Die geplante Fläche ist bereits als Campingplatz angelegt und seit mehr als 30 Jahren im Betrieb. Innerhalb des Plangebiets ist eine anthropogene Vorbelastung durch Überbauung und Zersiedelung gegeben.

D.2. Hydrologie/Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasser- und Heilquellenschutzgebietes.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert oder in den westlich des Grundstücks verlaufenden Mühlbach eingeleitet werden.

D.3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der vom Wasserwirtschaftsamt festgelegten Überflutungsgefährdung.

E. Einwände, Anregungen, etc. aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Folgende Einwendungen sollen Bestandteil der Planung werden:

Aufstellungsvermerk:

_____ ,

Dipl.-Ing. (TU) Gerhard Kühnel
AAD Architekten

Markt Heidenheim

Heidenheim, _____ ,

Susanne Feller
1. Bürgermeisterin