



Amt / Abt.: 60/6011
Az.:
Datum: 19.01.2018
Drucksache: 1-007/2018
TOP: 9

Vorlage für:
Stadtrat

am:
31.01.2018

öffentliche Sitzung

Betreff: Sachverhalt in der Anlage

Bebauungsplan Nr. 119 "Campingpark Gitzenweiler Hof"
- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB
- Beschluss zur Beteiligung d. Behörden / sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beschluss-Vorschlag:

1. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 "Campingpark Gitzenweiler Hof".
2. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 119 "Campingpark Gitzenweiler Hof" mit Stand vom 09.11.2017.
3. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

einmalig

laufend

Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle

Unterschrift

Speth

Herrling

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)

Dem Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.01.2018 vorgelegt

Betr.: Bebauungsplan Nr. 119 "Campingpark Gitzenweiler Hof"

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB
- Beschluss zur Beteiligung d. Behörden / sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Anlagen:

- Anlage 1 Planzeichnung zum BP Nr. 119 vom 09.11.2017
- Anlage 2 Begründung zum BP Nr. 119 vom 09.11.2017
- Anlage 3 Umweltbericht zum BP Nr. 119 vom 09.11.2017
- Anlage 4 Vorentwurf EG Zentrales Gebäude von Gieger Architekten vom 09.11.2017
- Anlage 5 Vorentwurf OG Zentrales Gebäude von Gieger Architekten vom 09.11.2017
- Anlage 6 Schalltechnischer Nachweis für den Betrieb des Campingparks „Gitzenweiler Hof“, Loos & Partner; Ingenieurbüro Sachverständiger für Lärmmessung, Lärmbekämpfung und Bauakustik vom 06.02.2016
- Anlage 7 Lageplan Geltungsbereich zum BP Nr. 119 vom 09.11.2017

SACHVERHALT

1. Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

1.1 Ausgangslage

Der Standort Gitzenweiler Hof besteht seit 1962 als Campingplatz und hat sich im Laufe seines Bestandes immer weiter entwickelt. Heute gehört er zu einem wichtigen Bestandteil des Lindauer Tourismusgewerbes und den führenden Campingplatzdestinationen in Deutschland.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Baurechtlich wurden für die bestehenden Gebäude bisher Einzelbaugenehmigungen ausgestellt. Ein weiterer Um- und Ausbau ist ohne einen Bebauungsplan allerdings nicht möglich, da der Campingplatz im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt und geplante Änderungen nunmehr zu umfangreich sind, als dass sie über eine Einzelbaugenehmigung zu erreichen wären. Zukünftige Entwicklungen im Bereich des Campingplatzes können nur über ein verbindliches Planungsrecht (Bebauungsplan) abgesichert werden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet, das der Erholung dient, Campingplatz (§ 10 BauNVO)“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem FNP abgeleitet werden.

1.3 Rahmenplan aus 2016

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u.a. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen Planung (§ 1 (6) Nr.11 BauGB) zu berücksichtigen. Als Grundlage für einen künftig

zu erstellenden Bebauungsplan wurde von der Stadt Lindau im Jahr 2016 bereits ein Rahmenkonzept für den Campingplatzes Gitzenweiler Hof beschlossen, um so langfristig den Standort des Campingparks sowie die Möglichkeit einer weiteren Entwicklung an diesem Standort zu sichern. Dieser Rahmenplan stellt die Grundlage der vorliegenden Planung dar.

1.4 Vorhabensbeschreibung

Zukünftig sollen folgende Einrichtungen das bestehende Angebot ergänzen:

- Zentrale Sanitäreinheit für Campinggäste
- Erweiterung- und Optimierung der Wasseranlage mit Wellness-Einrichtung
- Clubraum für Gruppen bis zu 120 Personen mit Gastronomie / Barbereich,
- Restaurant mit gehobenem Anspruch und Ambiente,
- Zentrale KÜcheneinheit zur Versorgung der Bereiche Restaurant, Club und Wasseranlage,
- Saal für Veranstaltungen und Indoor-Freizeiteinrichtungen,
- Terrassierung mit Ruhebereichen,
- Hausmeisterunterkunft und Büro.

1.5 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, dem Campingplatz auch zukünftig eine gewisse Entwicklung zu ermöglichen und ihn somit als Bestandteil der örtlichen Tourismusbranche zu erhalten. Im Einzelnen ist geplant,

- die bestehenden Nutzungen zu sichern,
- die bestehende Anlage und ihre Nutzungen teilweise neu zu ordnen,
- die planungsrechtliche Legalisierung von Bauten, insbesondere ehemals mobiler Unterkünfte,
- die Darstellung von Aufstellflächen für Kleinwochenendhäuser (transportable Mobilheime) zur Differenzierung des Beherbergungsangebots auf dem Campingplatz,
- die Anzahl der vorhanden Standplätze (Caravan / Camping) leicht zu reduzieren und
- die Sicherung umweltrelevanter Belange wie der Uferzonen und der Baumstandorte.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage an der östlichen Gemarkungsgrenze Lindaus. Es wird begrenzt im Norden durch die Li16, im Süden und Westen durch Waldflächen, im Osten durch Grünflächen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke des Grundbuchs Oberreitnau 832/3, 838, 838/1, 838/2, 838/3, 838/4, 838/5, 838/6, 838/7, 838/8, 838/11, 842/3, 843, 843/1, 843/1, 844, 844/1, 844/3, und 846. Maßgeblich für den Umgriff des Plangebiets ist der Geltungsbereich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Das Plangebiet ist ca. 13,7 ha groß.

3. Art der Verfahrensbearbeitung

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Der Begründung ist ein Umweltbericht beigefügt. Dieser enthält Aussagen zu den gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Umweltbelangen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

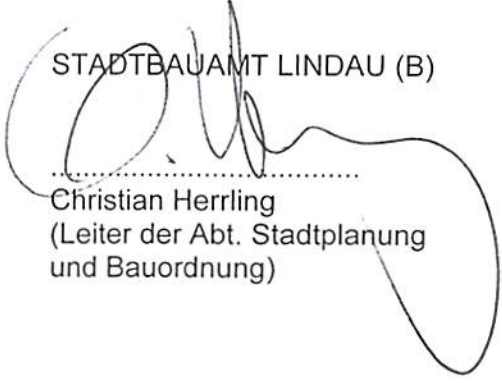
Wesentliche Festsetzungen sind:

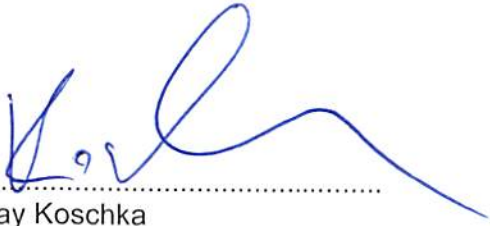
- Art der baulichen Nutzung: Camping- und Wochenendplatz (SO) gemäß § 10 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wird baufensterweise durch die Grundfläche sowie durch absolute Höhenmaße in Bezug auf NHN angegeben.
- Überbaubare Grundstücksgrenze: Baugrenzen und textliche Festsetzungen zu Maximalgrößen
- Bauweise: offene Bauweise
- Dachform und Dachneigung: keine Angaben
- Stellplätze: zentral am Eingangsbereich, ansonsten zugeordnet zu den Aufstellplätzen
- Grünordnung: Sicherung der Uferzonen, Pflanzgebote, Sicherung des Waldrandes, externe Ausgleichsmaßnahme, Umweltbericht
- Immissionsschutz: bauliche Vorkehrung am Emissionsort, Einhaltung der Nachtruhe

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 "Campingpark Gitzenweiler Hof".
2. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 119 "Campingpark Gitzenweiler Hof" mit Stand vom 09.11.2017.
3. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

STADTBAUAMT LINDAU (B)


.....
Christian Herrling
(Leiter der Abt. Stadtplanung
und Bauordnung)


.....
Kay Koschka

(Leiter Sachgebiet Stadtplanung und Umwelt)