

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 119 „Campingpark Gitzenweiler Hof“ der Stadt Lindau (B)

1. Lage / Planungserfordernis

Das 13,7 ha große Plangebiet liegt im Osten des Gemarkungsgebietes Oberreitnau der Stadt Lindau (B). Der Standort Gitzenweiler Hof besteht seit 1962 als Campingplatz und war bisher planungsrechtlich als im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegend zu bezeichnen. Daher konnten zukünftige Entwicklungen im Bereich des Campingplatzes nur über ein verbindliches Planungsrecht (Bebauungsplan) abgesichert werden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als „Sonstige Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), Campingplatz“ dargestellt. Der Bebauungsplan konnte daher aus dem FNP abgeleitet werden. Für den Campingplatz hat die Stadt Lindau (B) im Jahr 2016 einen Rahmenplan beschlossen, der Grundlage für die städtebauliche und touristische Entwicklung im Geltungsbereich ist.

2. Städtebauliche Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, dem Campingplatz auch zukünftig eine 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 (Mobilheime) zur Differenzierung des Beherbergungsangebots auf dem Campingplatz,
- die Anzahl der vorhandenen Standplätze (Caravan / Camping) leicht zu reduzieren und
- die Sicherung umweltrelevanter Belange wie der Uferzonen und der Baumstandorte.

3. Planaufstellungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde in einem zweistufigen Regelverfahren gemäß § 30 (1) BauGB als qualifizierter Bebauungsplan durchgeführt. Der Begründung wurde ein Umweltbericht beigefügt. Dieser enthält Aussagen zu den gemäß § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Umweltbelangen.

4. Umweltverträglichkeit und Auswirkungen

Im Zusammenhang mit der Planung wurde ein Umweltbericht erstellt. Die planerischen Eingriffe sind auf Grundlage des Umweltberichts bzgl. Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser, Lokalklima, Pflanzen/ Tiere/ Biotope, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter als gering zu bewerten.

Zum Schutz der Campingplatznutzer wurde festgelegt, dass die gefährdeten Randzonen am Wald nicht mehr als Stellplätze für Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile, Mobilheime oder Kleinwochenendhäuser genutzt werden. Zum mittel- bis langfristigen Erhalt des Baumbestands wurden umfangreiche Festsetzungen getroffen. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden festgesetzt. Für den Bebauungsplan wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt. Es bestand ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von 1.570 qm, der nicht im Umgriff des Bebauungsplanes kompensiert werden konnte. Der Ausgleich erfolgte in der Gemeinde Weißensberg am Weißensberger Weiher auf einer Teilfläche von Flst. 128.

In einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Planungsgebiet sowie die durch den Betrieb entstehenden

Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung ermittelt und beurteilt. Zur Vermeidung unzulässiger Beschallung auf die umliegenden Anwesen und Siedlungen bei Veranstaltungen ist die Bühne mit einer schallisolierenden Ummantelung zu versehen und die Bühnenöffnung wird als begrenzt und zur siedlungsabgewandten Seite hin orientiert festgelegt. Eine zeitliche Befristung der Veranstaltungen bis 22.00 Uhr ist Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags zwischen Stadt Lindau (B) und Campingplatz-gesellschaft.

Zur Vermeidung einer gesundheitlichen Schädigung der Campingplatznutzer wurde festgesetzt, dass die bestehende Lärmschutzwand entlang der Kreisstraße an drei Punkten geringfügig zu erhöhen ist und im nördlichen Geltungsbereich von der südlichen Fahrbahnmitte entlang der Geltungsbereichsgrenze auf 35 m zu verlängern ist.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben.

Bürger 1 verwies auf die Missstände in den südlich an den Campingplatz anschließenden Waldgrundstücken mit Bachlauf und Forstwegen, die durch die Campingplatzgäste hervorgerufen werden. Die Stadt Lindau verweist im Abwägungsergebnis darauf, dass eine Regelung durch ein Bauleitplanverfahren nicht zugänglich ist, da keine planungsrechtliche Bodenrelevanz vorliegt und zudem die Missstände außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Bürger 2 verweist in seiner Stellungnahme auf die durch die Landwirtschaft auftretenden Emissionen im nordwestlichen Bereich des Campingplatzes. Es wird ein ausreichender Abstand zur Landwirtschaft und durch eine Hecke ein Sicht- und Emissionsschutz angeregt. Die Stadt Lindau erwartet mit der Planung keine Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebs, da im nördlichen gemeinsamen Grenzverlauf eine Lärmschutzwand besteht, die noch um ca. 10 m nach Südwesten aus Lärmschutzgründen zu verlängern ist. Ergänzend wird im Rahmen der Abwägung darauf hingewiesen, dass die von einer landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen erst ab der Überschreitung der zulässigen Werte von 10 % relevant sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den Planungsabsichten der Gemeinde geäußert.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Das Forstrevier stellte fest, dass die Holzabfuhr für die angrenzenden Wälder über den Campingplatz verläuft. Seitens der Stadt wurde darauf verwiesen, dass eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Forsteigentümer bestehen.

Der Bereich Landwirtschaft beriet, bei einer gartenbaulichen Nutzung, zwecks Ausschlusses der Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze, nur nach einer orientierenden Bodenuntersuchung nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) tätig zu werden. Dieser Hinweis wurde in die Planung übernommen.

Landratsamt Lindau

Der Fachbereich Immissionsschutz forderte eine Beschränkung des Bühnenstandortes auf das Sondergebiet 5b des Bebauungsplanes, was seitens der Stadt mit dem Hinweis auf einen Baugenehmigungsnachweis beantwortet wurde. Der Hinweis auf eine nachträgliche und vorzulegende Baugenehmigung wird in der Begründung ergänzt.

Zudem sei im südöstlichen Bereich der Flankenschutz zur Sicherung einer ausreichenden Nachtruhe zu erweitern. Seitens der Stadt wurde auf die Abwägungsfähigkeit durch die Stadt hingewiesen, denn es ist konkret auf den jeweiligen Gebietscharakter des Campingplatzes bzw. die zulässigen Nutzungen innerhalb des Campingplatzes abzustellen.

Der Fachbereich Bodenschutz und das Wasserwirtschaftsamt Kempten seien umgehend zu informieren, wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material zu Tage kommt. Auf weitere Bestimmungen bei Bauarbeiten wurde hingewiesen und in der Planung dargestellt.

Der Fachbereich Wasserrecht verweist in seiner Stellungnahme auf die Bestimmungen und notwendigen Anträge bei Einleitung des Niederschlagswassers. Es wurde in der Planung beachtet.

Staatliches Bauamt Kempten

An der vorhandenen Zufahrt in die Li 6 sind Sichtdreiecke in angemessener Größe darzustellen und die Sicht von behindernden Gegenständen aller Art freizuhalten. Neue Zufahrten können nicht angelegt werden. Die Hinweise wurden beachtet.

Wasserwirtschaft Kempten

Die Wasserwirtschaft Kempten bestätigte die wasserrechtliche Behandlung und Genehmigung der drei im Plangebiet befindlichen Stauteiche.

Bayerischer Bauernverband

Der Bayerische Bauernverband verwies auf Belastungen und Schäden im angrenzenden Wald, die durch Besucher des Campingplatzes verursacht werden. Es wurde darauf seitens der Stadt verwiesen, dass die Misstände im angrenzenden Wald nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden können.

Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell

Nachbargemeinden verwiesen auf den notwendigen Schallschutz. Die Stadt verwies auf die grundsätzlich einzuhaltenden Schallschutzregeln und die Vorgaben der interkommunalen Beteiligung.

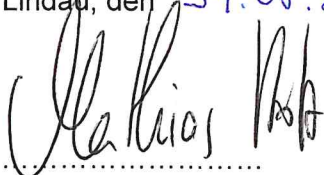
6. Prüfung von Alternativen

Planungsalternativen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist nordwestlich des bestehenden Campingplatzes eine Erweiterungsfläche Sondergebiet 1 „Campingplatz“ dargestellt. Aufgrund der bestehenden und aktiven landwirtschaftlichen Nutzung, die laut Stellungnahmen weiter betrieben werden soll, aufgrund der mangelhaften Erschließungsmöglichkeiten und aufgrund der Topografie wurde dieser Standort nicht weiter verfolgt und nicht in ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren eingebettet. Da die Anlage des „Gitzenweiler Hofes“ im Bestand vorhanden ist, wurde aus Gründen des bestehenden Bestandsschutzes und der erwünschten Weiterentwicklung des stabilen und anerkannten Standortes die Bauleitplanung als angebotsorientierter Bebauungsplan ausgewählt. Andere Alternativen standen nicht zur Disposition.

7. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 09.02.2021 in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Lindau (B).

Lindau, den 31.08.2022



Mathias Hotz

2. Bürgermeister, erster Stellvertreter der Oberbürgermeisterin