

Begründung zum Bebauungsplan „Campinggarten Wahlwies“

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Platz und Gebäude des bestehenden Campingplatzes am südlichen Ortsrand von Wahlwies sind 45 Jahre alt und in diesem Zeitraum nicht mehr verändert worden. Der Zustand der Gebäude ist desolat, die Anlage ist in der bestehenden Form nicht mehr zeitgemäß. Es besteht daher der Bedarf einer Neuordnung und Erweiterung.

Die Flächen sollen unter ökologischen Gesichtspunkten neu geordnet werden. Die erforderlichen Infrastrukturgebäude sollen neu erstellt und eine Wohnung integriert werden, um eine ständige Anwesenheit der Betreiber als Ansprechpartner für die Gäste zu ermöglichen. Der Bebauungsplan soll dafür die rechtlichen Grundlagen definieren.

Es sollen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung sowie die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung der Bauabsicht geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan soll der Erhalt des vorhandenen Campingplatzes gesichert und dessen Qualität verbessert werden.

Dies dient der Kaufkraftbindung, fördert die örtliche Gastronomie und verbessert das touristische Angebot der Gemeinde. Durch die gute Erreichbarkeit der Bahnhofstabelle ist auch eine Stärkung des ÖPNV zu erwarten.

1.2 Einfügung in die Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Zeltplatz aus. Gemäß §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Stadt Stockach wird aus diesem Grund über die Verwaltungsgemeinschaft Stockach die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes vornehmen.

1.3 Lage

Der bestehende Campingplatz umfasst auf den Flurstücken 3980 und 3981 eine Fläche von ca. 7.527 m². Er liegt am südlichen Ortsrand von Wahlwies auf Höhe des Bahnübergangs der Bahnlinie Radolfzell – Stockach. Im Westen, Osten und Süden grenzt die freie Landschaft mit intensiv betriebenen Obstanbauflächen an den vorhandenen Campingplatz, im Norden grenzt der mit Wohnhäusern bebaute Ortsrand von Wahlwies daran.

Der vorhandene Campingplatz soll auf den Flurstücken 3983, 3984 und 3985 auf eine Gesamtgröße von ca. 14.603 m² erweitert werden.
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2012.

1.4 Größe

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca.	14.603 m ² = 100 %
davon entfällt:	
auf Sondergebiete ca.	11.393 m ² = 78 %
auf die Zufahrt ca.	101 m ² = 1 %
auf private Grünflächen ca.	2.996 m ² = 20 %
auf Parkplätze ca.	113 m ² = 1 %

1.5 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Campingplatzes erfolgt wie bisher von der Kreisstraße Nr. 6165 über die Ortsstraße „Stahinger Straße“.
Die innere Erschließung erfolgt über geschotterte Fahrbahnen.
Für die Betriebsleiterwohnung sowie für Besucher und externe Gäste der Gastronomie werden 9 Stellplätze vorgesehen

1.6 Bauliche Nutzung

In den ausgewiesenen Sondergebieten sind folgende Nutzungen vorgesehen:

SO 1 Camping

Aufstellflächen für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile

SO 2 Gastronomie, Anmeldung, Betriebsleiterwohnung

Neuerstellung eines zweigeschossigen Gebäudes mit Anmeldung, Gastronomiebereich und WCs im Erdgeschoss sowie einer Betriebsleiterwohnung mit Büro im Obergeschoss nach Abbruch des bestehenden Kiosks.

SO 3 Spiel- und Freizeitbereich

Flächen für Spielgeräte, Grillplatz und einen Pavillon als Treffpunkt.

SO 4 Sanitärgebäude

Neubau eines Sanitärgebäudes als Ersatz für das bestehende, veraltete Sanitärgebäude

SO 5 Betriebsgebäude

Neuerstellung eines Gebäudes für Müllcontainer und Geräte sowie für die Fäkalienentsorgung der Wohnmobile und Wohnwagen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils zu ersehen.

1.7 Grünordnungsplan

Der Natureingriff ist im Umweltbericht in gesonderter Anlage dargestellt.

1.8 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1.8.1 Straßenbau

Die Haupteinschließung über die öffentliche Straße ist vorhanden. Die Zufahrt zum Campingplatz wird neu angelegt. Die Erschließung innerhalb des Planungsgebiets erfolgt mit wassergebundenen Decken. Ausschließlich der Zufahrtsbereich wird auf einer Länge von ca. 25 m asphaltiert.

1.8.2 Kanalisation: Regenwasser

Sämtliches anfallendes Regenwasser der Dachflächen und Wege wird dezentral über Mulden auf dem Grundstück entwässert und nicht der Kanalisation zugeführt

1.8.3 Kanalisation: Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird wie bisher an die vorhandene örtliche Kanalisation angeschlossen.

1.8.4 Trinkwasserversorgung

Der vorhandene Hauptanschluss an die Trinkwasserversorgung der Stadt Stockach, Ortsteil Wahlwies wird weiter genutzt.

1.8.5 Stromversorgung

Der vorhandene Hauptanschluss wird weiter genutzt.

1.8.6 Telefonleitung

Der vorhandene Anschluss wird weiter genutzt.

1.8.7 Gasleitungen

Es befindet sich kein Gasanschluss auf dem Grundstück.

1.9 Bezug der EFH- Höhen

Die EFH- Höhen (Erdgeschoss- Fertig- Fußbodenhöhen) und die Firsthöhen der Einzelgebäude sind auf mNN bezogen. Die Festlegungen sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Die Firsthöhe gilt als maximale Höhe der jeweiligen baulichen Anlagen mit Ausnahme notwendiger, gebäudebezogener Schornsteine.

1.10 Kosten


Zur Realisation des Baugebiets entstehen der Stadt keine Erschließungskosten.


2. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücksflächen bilden.

Stockach, den 18.04.2013

Orsingen-Nenzingen, den 18.04.2013


.....
Rainer Stolz, Bürgermeister
Stadt Stockach


.....
Alexander Stemmer, Architekt
Architekturbüro Stemmer

