

Gemeinde Oberndorf am Lech
Eggelstetter Straße 3
86698 Oberndorf am Lech



Gemeinde Oberndorf am Lech
Landkreis Donau-Ries

Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan

„Campingplatz“ – 3. Änderung

**Entwurf für die Verfahren
nach §§ 3(2), 4(2) BauGB**

Stand: 22.10.2018

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928
Fax. 0906 7091946

Donauwörth, den

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planung	2
2.	Ausgangssituation	2
2.1	Lage und Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
2.2.1	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	2
2.2.2	Rechtskräftige Bebauungspläne	3
2.2.3	Verkehr und Erschließung	3
2.2.4	Vorbelastungen des Planungsgebiets	3
2.2.5	Natur und Landschaft	3
3.	Planungsziele	4
4.	Verfahren	4
5.	Inhalt der Änderung des Bebauungsplans	5
5.1	Art und Maß der Nutzung	5
5.2	Stadtgestalt	5
6.	Auswirkungen der Planung	5
7.	Flächenbilanz	5
8.	Ausgleich	6
9.	Planungsalternativen	6
10.	Zusätzliche Angaben	6
10.1	Verwendete Unterlagen/Datengrundlagen	6
10.2	Zusammenfassung	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan ‚Campingplatz‘ ist mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 16.04.1983 in Kraft getreten. Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 07.07.1995 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung ist damit in Kraft getreten.

Die aktuelle Änderung hat zum Ziel, die errichteten sieben Chalets im Süden des Badesees, die WC-Anlage und das bestehende Ferienhaus im Süd-Osten des Plangebietes zu sichern. Außerdem soll Baurecht für weitere Wochenendhäuser bzw. Ferienwohnungen geschaffen werden.

Im Bereich des bestehenden Sportplatzes soll Baurecht für eine Erweiterung des Sportheimes geschaffen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf am Lech hat daher am 16.04.2018 die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Campingplatz‘ beschlossen.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich östlich des Ortsteils Eggelstetten der Gemeinde Oberndorf am Lech. Es umfasst eine Fläche von insg. ca. 7,4 ha.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Das Plangebiet umfasst vollständig die Grundstücke mit den Flur-Nummern 161, 175/1, 175/2, 175/3 und 176/1 und teilweise das Flurstück mit der Flur-Nummer 172.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.2.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der aktuell geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung sieht für das Planungsgebiet Grünflächen mit der Zweckbestimmung Campingplatz und Sportplatz und die Wasserfläche des Badesees vor. Auch die Ein- bzw. Durchgrünung des Gebietes mittels He-

cke/Feldgehölz ist im FNP gesichert. Die Bauflächen sind eingefasst von einer Randeingrünung sowie durch einen Puffer-Grünstreifen voneinander getrennt.

Es sind keine Schutzgebiete oder Denkmäler betroffen.

Es liegen keine Informationen zu Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen vor.

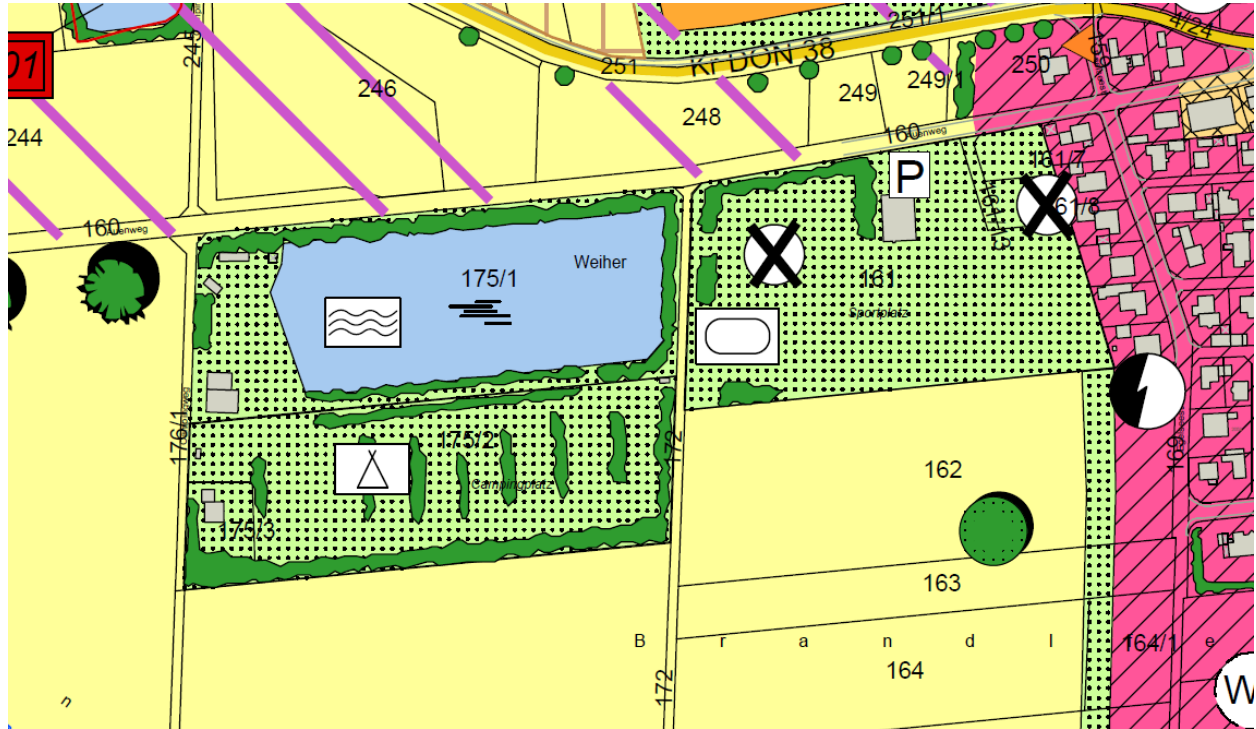


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuell gültigen FNP (ohne Maßstab)

2.2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan ‚Campingplatz‘ erlangte am 16.04.1983 Rechtskraft und wurde zuletzt geändert mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 07.07.1995.

2.2.3 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über den Auenweg und den Campingweg.

2.2.4 Vorbelastungen des Planungsgebiets

Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) auf das Plangebiet gehen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aus.

2.2.5 Natur und Landschaft

Das Gelände im Planungsgebiet ist eben.

Das Gebiet des Campingplatzes ist im Norden, Osten und Süden von einer naturnahen, dichten Baum-Strauch-Hecke umgeben. Somit besteht eine ausreichende Abgrenzung zu den umgebenden Nutzungen.

Der Grundwasser-Flurabstand im Planungsgebiet ist nicht bekannt.

3. Planungsziele

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ‚Campingplatz‘ will folgendes erreichen:

- Aktualisierung des Plans und der Festsetzungen
- Sicherung der bereits errichteten Wochenend-/Ferienhäuser
- Baurecht für zusätzliche Ferienhäuser
- Erweiterung des bestehenden Sportheims

4. Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dem Campingplatz und dem Sportplatz werden im Zuge der Änderung Erweiterungsmöglichkeiten gegeben, die sowohl für die soziale wie auch die wirtschaftliche Entwicklung von Oberndorf notwendig sind. Die geplanten neuen zu errichtenden Gebäude sind punktuell und werden flächenscharf abgegrenzt, so dass sich die zusätzliche Versiegelung in Grenzen hält. Zudem passen sich die geplanten Gebäude in ihrer Gestaltung der umliegenden Gebäude und der Umgebung an, so dass diese gut in die Landschaft eingebunden werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird im § 13 Abs. 1 Satz 1 und 4 BauGB geregelt. Demnach kann das vereinfachte Verfahren angewendet, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

zu 1.:

Der Bebauungsplan stellt kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, dar.

zu 2.:

Gemeint sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Natura2000-Gebiete beeinträchtigt.

→ Ausschlusskriterien für das vereinfachte Verfahren sind hier nicht gegeben.

Der Bebauungsplan-Entwurf wird öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert (nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB). Von der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden kann abgesehen werden (Nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

5. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

5.1 Art und Maß der Nutzung

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Bezug auf das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse konkretisiert. Im Bereich des Campingplatzes werden max. zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Östlich des Badesees wird ein Vollgeschoss zugelassen, so dass sich hier das Gebäude in die Umgebung einpasst und nicht heraussticht.

Im Bereich des Sportplatzes wird bei der Erweiterung wie beim Bestand maximal ein Vollgeschoss zugelassen.

Die GRZ und GFZ bleiben jeweils bei 0,2 und werden nicht geändert.

5.2 Stadtgestalt

Gestaltung der Gebäude, Dachform, Anbauten

Die Dachneigungen werden den jeweiligen Geschossigkeiten und Dachformen angepasst. Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:

Punkt 3.1: bei II=E+D: SD DN 25° - 40°

bei II=I+U/2: SD DN 14° - 28°

*bei I: PD DN 10° - 28°
SD DN 14° - 28°*

Aufgrund der bereits errichteten Gebäude werden die Maße der zulässigen Dachüberstände einheitlich angepasst:

Punkt 3.3: Dachüberstände sind zulässig. Im Ortsgang dürfen sie max. 0,50 m und im Traufbereich auf max. 0,75 m betragen. Im Bereich von Terrassen darf der Dachüberstand max. 1,50 m betragen.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans wird ermöglicht, dass bereits genehmigte und errichtete Gebäude gesichert werden und dass sowohl für den Campingplatz wie auch für das Sportheim Erweiterungsmöglichkeiten entstehen und die bereits geplanten Gebäude Baurecht erhalten. Die Festsetzungen und die überbaubare Grundstücksfläche werden flächenscharf an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst.

7. Flächenbilanz

Bebauungsplan , Campingplatz'	
Wasserfläche	1,45 ha
Straßenverkehrsfläche	0,51 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,40 ha
Wirtschaftsweg bestehend	0,06 ha
Grünflächen	4,91 ha
Planungsgebiet gesamt	7,33 ha

8. Ausgleich

Naturschutz

Naturschutzrechtliche Ausgleichs-Erfordernis

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 13 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Durch die Planung wird bisher unversiegelter Boden durch Erschließungsflächen, Gebäude, Lagerflächen, Stellplätze, etc. neu versiegelt. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden mit seinen negativen Auswirkungen auf andere Schutzgüter muss ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Vorhaben, die durch die Änderung umgesetzt werden können, gelten als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Der Umgriff des Planungsgebietes ändert sich mit der Änderung nicht. Außerdem werden insgesamt nicht mehr Flächen versiegelt als vor der Änderung schon genehmigt waren. Zudem wird durch die Festsetzung des Erhalts der Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes gesichert, dass die großzügigen, naturnahen Baum-Strauch-Strukturen im Umfeld langfristig gesichert werden und erhalten bleiben.

Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeinschaftsrechtlich geschützt. Darüber hinaus sind weitere Arten nach nationalem Naturschutzrecht streng oder besonders geschützt.

Bei Planungen ist die Betroffenheit von geschützten Arten zu prüfen. Gefährdungen lokaler Populationen und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn vorgezogene, artenschutzspezifische Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) durchgeführt werden.

Über den Schutz der Lebensstätten nach Art. 13e BayNatSchG können Verbotstatbestände vermieden werden.

Bei der vorliegenden Planung sind europäische Vogelarten betroffen. Es sind keine Strukturen betroffen, die für bodenbrütende Arten eine Rolle spielen. Für baumbrütende Arten stehen ausreichend Strukturen zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass es während der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) verboten ist Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf Stock zu setzen oder zu beseitigen (§ 39 Absatz 5 BNatSchG).

9. Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden nicht untersucht.

10. Zusätzliche Angaben

10.1 Verwendete Unterlagen/Datengrundlagen

Als Grundlage wurden der rechtskräftige Bebauungsplan (mit seinen Änderungen), Bestandsaufnahmen vor Ort und die Planungen für die Erweiterungen genommen. Die Beurteilungen

wurden auf der Basis eigener Einschätzungen sowie des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemacht.

10.2 Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Campingplatz‘ wünschen sowohl der Campingplatz-Betreiber als auch der Sportverein eine Erweiterungsmöglichkeit für Ferienwohnungen bzw. das Sportheim. Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes werden bereits errichtete Gebäude gesichert und jeweils Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Die Änderung wird im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, daher wird auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung kann abgesehen werden.

Ein Ausgleich für diese Änderung ist nicht erforderlich.

Oberndorf am Lech, den

.....

H. Eberle
(1. Bürgermeister)