

Erläuterungsbericht

Bebauungsplan „Hammerseecamping Blechhammer“

1. Planungsanlass

Auf den Grundstücken mit den Flurstücken Nr. 661 und 666/7 in der Gemarkung Bodenwöhr sollen im westlichen Bereich 11 Mobilheime errichtet werden

Seit mehr als 60 Jahren betreibt die Familie Lutter den Campingplatz am Hammersee in Blechhammer. Die vorgesehene Maßnahme soll dem wirtschaftlichen Erhalt und der Daseinsvorsorge für die junge, nachfolgende Generation dienen und den Tourismus der Gemeinde Bodenwöhr fördern, indem dem intensiven Bedürfnis nach einer komfortablen Freizeitgestaltung Rechnung getragen wird.

Der Campingplatz soll den Erfordernissen und Ansprüchen eines neuen Zeitgeistes und eines modernen sanften Tourismus entsprechen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans als Sondergebiet das der Erholung dient, auch entsprechend nach Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die Planung erfolgt bestandsorientiert und entwickelt sich am bestehenden Gelände, der Geländeverlauf wird nicht verändert.

Ziel der Planung ist es die regionalplanerischen Grundsätze zu verwirklichen und die für Bodenwöhr so wichtige touristische Infrastruktur zu erhalten und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln. Insbesondere muss eine bedarfsgerechte, vielfältige und zeitgemäße Form der Übernachtung geboten werden, die auch der Gemeinde Bodenwöhr die Möglichkeit gibt auf touristischem Sektor wettbewerbsfähig zu bleiben.

2. Allgemeines,

2.1. Stellplätze, Veränderung zur derzeitigen Situation

Auf der im FNP als Campingplatz dargestellten Fläche von 15.080 m² bzw. 1,5 ha.

sollen im westlichen Teil auf einer Fläche von ca.2250m² 11 Mobilheime aufgestellt werden.

Derzeit sind hier 19 Stellplätze für Wohnwagen, Camper oder Zelte ausgewiesen. Das sind pro Stellplatz etwa 4,5 Personen bzw. 86 Personen.

Für die Mobilheime werden 11 Stellplätze belegt für durchschnittlich 4 Personen pro Stellplatz. Das heißt durch die Mobilheime wird eine Reduzierung um 8 Stellplätze erreicht. Das bedeutet auch eine Reduzierung der vorhandenen Gäste von max. 86 auf 44 Personen.

Gleichzeitig ergibt sich daraus

- ein geringeres Verkehrsaufkommen
- geringere Beanspruchung des Wasser- und Kanalnetzes
- geringeres Lärmaufkommen

Dadurch, dass die Toiletten im Mobilheim nicht mit chemischen Toiletten bestückt sind, sondern direkt an die Wasser- und Kanalversorgung angeschlossen sind, ergibt sich eine weitaus geringere Umweltbelastung

durch den Wegfall der chemischen Toiletten, die bei Campern und Wohnwagen anfallen und extra entsorgt werden müssen.

2.2. Erschließung:

Die wassertechnische Erschließung erfolgt über den bereits auf dem Grundstück vorhandenen Kanal (bestehendes Sanitärgebäude, das auch weiterhin wie gehabt genutzt wird, da sich in unmittelbarer Nähe auch die bestehenden Zeltplätze befinden).

Durch die Reduzierung der Stellplätze von 19 auf 11 und somit die Reduzierung der Gästezahl wird der Kanal entlastet, eine Vergrößerung ist nicht erforderlich.

Es ist außerdem beabsichtigt die bestehende **Frischwasserleitung**, im Einvernehmen der Gemeinde, zu verlängern, um eine dezentrale Versorgung der Mobilheime sicherzustellen.

Bisher werden die derzeit 19 Stellplätze durch die bestehende Frischwasserleitung des Sanitärgebäudes versorgt. Dieses Gebäude und die Leitung wird weiterhin für den Bedarfsfall und die anderen Camper bestehen bleiben.

Die Einzellerschließung und Abrechnung der 11 Mobilheime erfolgt durch den Campingplatzbetreiber der weiterhin Eigentümer aller Grundstücke bleibt und somit mit der Gemeinde wie bisher abrechnet. Die Einzelabrechnung mit den Pächtern erfolgt somit über den Campingplatzbetreiber, sodass von Seiten der Gemeinde kein weiterer Verwaltungsaufwand nötig wird. Die Kosten für die Verlängerung der Frischwasserleitung trägt der Antragsteller.

2.3. Elektrische Versorgung

Die Erschließung für die Stromleitung erfolgt über den an der Grundstücksgrenze befindlichen Stromanschluss. Es werden derzeit Gespräche mit dem Stromanbieter geführt. Die Kosten für die Einrichtung des Stromanschlusses trägt der Antragsteller. Das Gebiet wird von einer 20 KV Leitung tangiert, die bereits in der vorgeschriebenen Höhe angelegt ist. Bei der Bepflanzung sind Schutzzonen unter der Leitung zu beachten, hier sollten nur Gehölze mit einer max. Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden.

Die Zuwegung soll weiterhin so wie bisher bestehen bleiben. Sie erfolgt über Kieswege oder Rasengittersteine und ähnliche wasserdurchlässige Materialien, die eine Versickerung sicherstellen.

Durch die Reduzierung von 19 auf 11 Stellplätze wird das Verkehrsaufkommen etwa um die Hälfte reduziert, was eine geringere Umweltbelastung aufgrund weniger Lärm und Abgase mit sich bringt.

Ausführung und Gestaltung

Die Mobilheime werden ähnlich wie Wohnwägen aufgestellt. Es erfolgt keine Versiegelung des Bodens oder der Grundfläche. Zur Sicherung der Mobilheime, werden sie nur auf Punkt- oder Streifenfundamente gestellt, um die exakte Nivellierung des Heimes zu erreichen. Die Mobilheime können über eine Achse verfügen und sind wie ein Wohnwagen jederzeit transportabel. Deshalb erfolgt auch keine Grundflächenversiegelung.

Die Wohnfläche der Mobilheime liegt zwischen 30 und 48m² je nach Ausstattung, also noch unter 50m²

Parkplätze und Stellplätze werden als nicht überdachte Stellfläche mit wasserdurchlässigem Belag vorgesehen. Eine Versiegelung ist nicht gestattet.

Die vorgesehenen Terrassen sind nur in Holzbauweise zulässig. Überdachungen sind erlaubt. Das Oberflächenwasser der Haus- und Terrassenabdeckung soll, soweit möglich frei versickern oder als Brauchwasser wie Garten- und Blumenbewässerung genutzt werden.

Bei der Bepflanzung soll auf ökologische Verträglichkeit geachtet werden.

Sonstiges

Durch das Aufstellen der Mobilheime erfolgt weder eine Bodenverdichtung noch eine Bodenversiegelung, da der Luftraum unter den Mobilheimen bleibt.

Die vorhandenen Grünflächen bleiben in ihrem Bestand wie bisher.

Die Mobilheime stehen ausschließlich auf gepachteten Grundstücken, deren Veräußerung in keinsten Weise beabsichtigt ist, da der Grund und Boden die Existenzgrundlage nachfolgender Betreibergenerationen darstellt. Deshalb dienen die Mobilheime nur als Wochenendgrundstücke in denen Familien und Ihre Angehörigen ihre Feiertage und Ferien verbringen und dauerhaftes Wohnen nicht gestattet ist.

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

3.1. Flächen und Gestaltung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem in Änderung befindlichen FNP (im Parallelverfahren) entwickelt, der das gesamte Gebiet gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet Wochenendhaus, darstellt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den westlichen Teilbereich des FNP mit einer Fläche von 2250m² und wird nach § 10 Abs.3 als Wochenendhausgebiet definiert.

Die zulässige Wohnfläche der Wochenendhäuser ist auf 30 m² bis 48m² begrenzt. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist auf Grund der Eigenart des Gebietes nicht zulässig.

Mobilheime die als Ferienhäuser aufgestellt sind, dienen der Ferienvermietung und Erholung.

Die Nutzung der Wochenendhäuser ist identisch mit der Nutzung, wie sie von den Dauercampers bereits seit über 30 Jahren praktiziert wird.

Nutzung und Betrieb erfolgen wie bei allen Campinggästen über die bestehenden Betriebseinheiten (Rezeption und Betriebsgebäude) auf dem Gelände selbst.

3.2. Bauweise

Die 11 Mobilheime werden in offener Bauweise aufgestellt.

Es sind nicht mehr als nur 11 Mobilheime als Wochenendhäuser (entsprechend §10 Abs. 3 BauNVO) zulässig.

Die Außenfassaden sind in Holz oder Holzoptik auszuführen.

Gestattet ist entweder Flachdach oder Satteldach. Das Satteldach darf nur eine Neigung von 13° bis 15° aufweisen. Das Dacheindeckungsmaterial muss frei von Schadstoffen und Schwermetallen sein, vorzugsweise ist Titan-Zinkblech zu verwenden.

Die vorgesehenen Terrassen sind nur in Holzbauweise zulässig. Überdachungen sind unter Einhaltung der Abstandsgrenzen erlaubt.

Zahl der Vollgeschoße 1

Es sind sowohl Punkt- als auch Streifenfundamente erlaubt. Bodenplatten sind nicht gestattet.

Die Gebäude 1 bis 5, sowie 9 und 10 dürfen ein Außenmaß von maximal 12m x 4m aufweisen, bei den Gebäuden 6,7,8 und 11 ist ein maximales Außenmaß von 10m x 4m erlaubt. Dies ist zwingend erforderlich um die vorgeschriebenen Abstandsflächen von 6m der Mobilheime untereinander zu gewährleisten.

Das Oberflächenwasser der Haus- und Terrassenabdeckungen soll frei versickern oder in Regentonnen zur Bewässerung der Grünflächen dienen. Eine Einleitung in das Kanalsystem ist nur ausnahmsweise vorgesehen.

3.3. Verkehrsflächen / Wege

Parkplätze und Stellplätze sind nur als nicht überdachte Stellflächen mit durchlässigem Belag gestattet, eine Bodenversiegelung ist nicht erlaubt. Die Zuwegung erfolgt über die bisher vorhandenen Wege, die entweder als Kieswege auszuführen sind, oder wahlweise mit Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigen Platten auch in Form von zwei Spurstreifen befestigt werden können. Eine vollständige Bodenversiegelung ist nicht erlaubt.

4. Flächen mit Planungen zur Grünordnung

4.1. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme ergab keinerlei Bewuchs von besonderer Bedeutung. Die Nord- und Westseite wird im Planbereich derzeit durch keine Bepflanzung begrenzt. Nur die Nordseite ist teilweise durch Thujasträucher auf den Nachbargrundstücken abgegrenzt.

Das ganze Planungsgebiet ist durch die ständige Belegung mit Zelten und Campingwägen nahezu vegetationslos, mit Schotter durchsetzt und nur mit kleineren Grasflächen, mit Gänseblümchen (*bellis perennis*) sowie einzelnen Grasbüscheln und vereinzelt Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und gewöhnlicher Wegwarte (*Cichorium intybus*) bewachsen. An der Südgrenze direkt am Zaun fanden sich: ein Exemplar Schmetterlingsstrauch (*Buddleia davidii*), ein Exemplar Hunds-Rose (*Rosa canina*) sowie ein Hainbuchenstrauch (*Carpinus betulus*), sowie mehrere Exemplare Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

4.2. Begrünungs -/ Bepflanzungsvorschlag:

Soweit nicht bereits vorhanden, ist eine Randbepflanzung mit möglichst einheimischen Sträuchern und gegebenenfalls kleinwüchsigen Bäumen vorgesehen. Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass keine,

für Kinder und Tiere, giftigen Pflanzen verwendet werden und genügend Blühsträucher als Bienennahrung dienen können.

Infrage kommen bei der Heckenbepflanzung:

Forsythie	Forsytia	Holunder	Sambucus nigra
Felsenbirne [°]	Amelanchier laevis	Mahonie	Mahonia aquifolium
Hainbuche	Carpinus betulus	Spierstrauch	Spirea
Haselstrauch	Corylus avellanus	Schmetterlingsflieder	Buddleia davidii
Hartriegel	Cornus	Schlehe	Prunus spinosa

[°] Die Sorte "Ballerina" ist besonders wohlschmeckend

Als Bäume werden nur kleinwüchsige Laub- und Obstbäume empfohlen um durch große Wurzelbildung nicht die Standfestigkeit der Einzelfundamente zu gefährden

Im Gegensatz zur derzeitigen Situation bringt die neue Bepflanzung eine größere Pflanzenvielfalt und zahlreiche Unterschlupf- und Nahrungsmöglichkeiten für Kleintiere und Insekten.

Vorgeschlagene erweiterte Pflanzliste:

<p>Ahorngewächse (Aceraceae)</p>  <ul style="list-style-type: none"> • <u>Berg-Ahorn <i>Acer pseudoplatanus</i></u> • <u>Feld-Ahorn <i>Acer campestre</i></u> • <u>Spitz-Ahorn <i>Acer platanoides</i></u> 	<p>Birkengewächse (Betulaceae)</p>  <ul style="list-style-type: none"> • <u>Gewöhnliche Hasel <i>Corylus avellana</i></u> • <u>Hainbuche <i>Carpinus betulus</i></u> • <u>Sand-Birke <i>Betula pendula</i></u> • <u>Schwarz-Erle <i>Alnus glutinosa</i></u>
<p>Buchengewächse (Fagaceae)</p>  <ul style="list-style-type: none"> • <u>Esskastanie <i>Castanea sativa</i></u> • <u>Gewöhnliche Buche <i>Fagus sylvatica</i></u> • <u>Stiel-Eiche <i>Quercus robur</i></u> • <u>Trauben-Eiche <i>Quercus petraea</i></u> 	

Hartriegelgewächse (Cornaceae)



Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Kornelkirsche *Cornus mas*

Kreuzdorngewächse (Rhamnaceae)



Echter Faulbaum *Frangula alnus*
Purgier-Kreuzdorn *Rhamnus cathartica*

Lindengewächse (Tiliaceae)



Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*
Winter-Linde *Tilia cordata*

Ölbaumgewächse (Oleaceae)



Gemeine Esche *Fraxinus excelsior*
Gewöhnlicher Liguster *Ligustrum vulgare*

Rosengewächse (Rosaceae)



Apfelbaum-Arten *Malus spec.*
Birnbaum-Arten *Pyrus spec.*
Eberesche *Sorbus aucuparia*
Echte Mispel *Mespilus germanica*
Elsbeere *Sorbus torminalis*
Mehlbeere *Sorbus aria*
Speierling *Sorbus domestica*
Schlehe *Prunus spinosa*
Trauben-Kirsche *Prunus padus*
Vogel-Kirsche *Prunus avium*
Weißdorn-Arten *Crataegus spec.*
Wildrosen *Rosa spec.*

Ulmengewächse (Ulmaceae)



Berg-Ulme *Ulmus glabra*
Feld-Ulme *Ulmus minor*
Flatter-Ulme *Ulmus laevis*

Weidengewächse (Salicaceae)



Sal-Weide *Salix caprea*
Zitter-Pappel *Populus tremula*
Silber-Weide *Salix alba*

Weitere Gewächse



Gefiederte Pimpernuss *Staphylea pinnata*
Gemeine Berberitze *Berberis vulgaris*
Europäisches Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
Walnuss *Juglans regia*