



Vorhabenbezogener Bebauungs- & Grünordnungsplan Nr. 80

„Campingplatz Talblick“

mit Vorhaben- und Erschließungsplan

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

i.d.F. vom 30.06.2022

BPB Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloßstraße 9
90562 Kalchreuth
Tel: 0911 / 3682572
Fax: 0911 / 3682570





1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	2
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	2
3	Projektbeschreibung / Konzept	3
4	Ablauf des Verfahrens	4
5	Verfahrensbeteiligte	4
6	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	5
7	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits und Behördenbeteiligung	6
7.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	6
7.2	Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	7



Teil A- Begründung

1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Um das touristische Angebot im Altmühltal zu erweitern, soll der bestehende Campingplatz an der Austraße ertüchtigt werden. Über das bestehende Angebot an Zeltplätzen und Stellplätzen für Caravans soll das Angebot um weitere Camping-Mietobjekte wie z.B. „Tiny-Houses“ erweitert werden.

In diesem Zuge soll das bestehende Empfangsgebäude ersetzt und neue Sanitäreinheiten bereitgestellt werden. Nördlich der Zufahrt ist ein Baufenster für ein eingeschossiges Rezeptionsgebäude mit einer Grundfläche von max. 75 m² vorgesehen. Um die Nachfrage nach kleineren und mittleren Mietwohnungen in Riedenburg befriedigen zu können soll anstelle des ehemaligen Empfangsgebäudes ein Wohngebäude entstehen.

Da der betroffene Bereich planungsrechtlich im Außenbereich liegt, ist für die Schaffung des Baurechts die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die weiteren Einzelheiten über die Zulässigkeit der Vorhaben sowie die Fristen für deren Realisierung im Durchführungsvertrag geregelt.

Aufgrund der Eigenart des Vorhabens hat sich die Stadt entschlossen, den Bebauungsplane als als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGBaufzustellen. Die Stadt kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

2 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt am Westufer der Altmühl / des Main-Donau-Kanals. Nördlich liegen die Flächen des Sportplatzes, östlich der Austraße liegt die Brauerei Riemhofer, südlich grenzen Freiflächen bzw. die gemischte Bebauung an der Austraße an.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke oder deren Teilflächen mit den Flurnummern 344; 345; 346; 347; 347/2; 347/3; 347/4; 350; und 397/57 der Gemarkung Riedenburg und hat eine Größe von ca. 2,66 ha.

Das Areal liegt im Naturpark Altmühltal. Westlich der Austraße beginnt das Flora-Fauna-Habitat Gebiet „Trockenhänge im unteren Altmühltal mit Laaberleiten und Galgental“ bzw. das Landschaftsschutzgebiet Altmühltal.



3 PROJEKTDESCREIBUNG / KONZEPT

Das Konzept der „Tiny-House“ Nutzung sieht die Errichtung ortsveränderlicher Anlagen vor, die, einschließlich der zugehörigen Freisitze / Terrassen, eine Grundfläche von bis zu 75 m² haben können. Eine dauerhafte Wohnnutzung wird für den Teilbereich „A“ Campingplatz, durch Festsetzung ausgeschlossen und im Durchführungsvertrag verankert.

Auf dem Platz werden ortsveränderliche Sanitäranlagen bereitgestellt. Zur Ver- und Entsorgung der „Tiny-Houses“ und der Sanitäreinheiten ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergrund erforderlich. Bauliche Anlagen im klassischen Sinn entstehen, abgesehen vom Empfangsgebäude, nicht, da die „Tiny-Houses“ ortsveränderlich zu errichten sind und keine dauerhafte Fundamentierung benötigen.

Alle Einheiten sind transportabel auszuführen, so dass ein Abtransport, egal ob per Auto, Kran oder Tieflader jederzeit umsetzbar ist. Erlaubt sind daher unter anderem:

- „Tiny-House“ auf Rädern (Anhängel-Lösung)
- Tiny House ohne Räder / Modulhäuser (Container-Lösung)
- Mobilheime
- Bauwagen
- Zirkuswägen sowie sonstige Camping-Mietobjekte (Schäferwagen, Fasshäuser, etc.)

Keines der Kleinhäuser benötigt eine dauerhafte Fundamentierung. Eine Stützung erfolgt bei „Tiny-House“ auf Rädern / Bauwagen / Zirkuswagen (Anhängel-Lösung), durch eine Entlastung der Räder und Leveln des Hauses durch Kurbelstützen/Unterstellböcke oder beim „Tiny-House“ ohne Räder / Modulhaus (Container-Lösung), durch Schraubfundamente aus verzinktem Stahl. Der Vorteil dieser Konstruktion ist, dass der Erdboden nicht mit Beton belastet wird. Bei Wegzug können die Schraubfundamente einfach aus der Erde wieder herausgedreht werden und hinterlassen somit keine nachhaltigen Spuren.

Das Wohngebäude besteht aus Erdgeschoss, erstem Obergeschoss und Dachgeschoss sowie einem Kellergeschoss, welches Talseits vollständig über Gelände liegt. Straßenseitig erscheint das Gebäude als dreigeschossiger Bau, Talseits wird durch das nach Osten geneigte Dach die Wirkung der vier Vollgeschosse optisch in der Höhe reduziert.

Nördlich der Zufahrt ist ein Baufenster für ein eingeschossiges Rezeptionsgebäude mit einer Grundfläche von max. 75 m² vorgesehen.



4 ABLAUF DES VERFAHRENS

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedensten Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Interessen und Belange in die Planung einzubringen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Ablauf des Planverfahrens stellt sich wie folgt dar:

20.04.2021	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan " Bebauungs- & Grünordnungsplanes Nr. 80 „Campingplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan“
02.11.-26.11.2022	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 14.10.2021
31.03.2022	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
31.03.2022	Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss
25.04.- 31.05.2022	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht vom 31.03.2022
30.06.2022	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss

5 VERFAHRENSBETEILIGTE

Am Verfahren beteiligt wurden:

- Regierung von Niederbayern
- Landratsamt Kelheim
- Regionaler Planungsverband Regensburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Außenstelle Riedenburg
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Regensburg
- Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Niederbayern



- Bund Naturschutz in Bayern Kreisgruppe Kelheim
- Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Abensberg
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Kreisheimatpfleger Landkreis Kelheim
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt Riedenburg
- Katholisches Pfarramt Riedenburg
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Jachenhausener Gruppe
- Markt Altmannstein
- Markt Essing
- Stadt Dietfurt a.d.Altmühl
- Stadt Hemau
- Markt Painten
- Stadt Beilngries
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- PLEdoc GmbH
- bayernets GmbH
- N-ERGIE Netz GmbH
- E.ON Bayern

6 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 berücksichtigt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dokumentiert.

Die Umweltprüfung stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Das Ergebnis ist in die Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der sog. Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Kommune bildet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für den Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Bestandsaufnahme sowie die Analysen und die Zielkonzeptionen der kommunalen Landschaftsplanung dienten als ganz wesentliche Informationsquelle für die Umweltprüfung und die Durchführung der Eingriffsregelung. Die Ergebnisse wurden ermittelt und sind im Umweltbericht für die einzelnen Flächendarstellungen dargelegt. Der Umweltbericht ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.



Zusammenfassend lässt sich Folgendes festhalten: In Folge der Schaffung des Baurechts für die Herstellung von Gebäuden, Erschließungsflächen und Stellplatzflächen und sonstigen Außenanlagen kommt es aufgrund der damit verbundenen Versiegelungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Daher wurde im Bebauungsplan bei den Grün- bzw. Freiflächen ein besonderes Augenmerk auf eine angemessene Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft gelegt, womit auch Lebensraumstrukturen und ein Biotopverbund für Tiere und Pflanzen geschaffen, ein kleinklimatischer Effekt der Abkühlung generiert und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet sichergestellt werden kann. Dazu sind die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen unbedingt zu beachten.

Damit verbleiben bei der Realisierung des Bebauungsplanvorhabens keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Naturschutzgesetze.

7 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER ÖFFENTLICHKEITS UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

7.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 02.11.-26.11.2022 statt.

Die wesentlichen Themen aus der frühzeitigen Beteiligung waren:

- Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und Lage im regionalen Grünzug
- Belange des Abfallrechts
- Naturschutz & Grünordnung
- Immissionsschutz
- Zulässigkeit der Wohnnutzung im Sondergebiet
- Entwässerung und Schutz vor Starkregen
- Infrastrukturelle Themen

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Das Vorhaben dient der im Wesentlichen Revitalisierung des Campingplatzes. Eine weitere flächenmäßige Inanspruchnahme des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets oder des regionalen Grünzugs erfolgt nicht
- Ausreichende Flächen für die Müllabfuhr werden bereitgestellt
- Ergänzung der Festsetzungen zu den Bestandsbäumen, der Grünordnung und Festsetzung eines Spielplatzes
- Aktualisierung des Schallgutachtens
- Gliederung des Gebiets und Festlegung der zulässigen Nutzungen
- Erstellung eines Entwässerungskonzeptes
- Übernahme der Hinweise zur Leitungsverlegung



7.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fanden vom 25.04.- 31.05.2022 statt.

Die wesentlichen Themen aus der Öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung waren:

- Immissionsschutz
- Höhenentwicklung
- Zulässigkeit der Wohnnutzung im Sondergebiet
- Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und Lage im regionalen Grünzug
- Entwässerung und Schutz vor Starkregen
- Infrastrukturelle Themen

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Aktualisierung des Schallgutachtens und Anpassung der Baugrenzen an die Vorgaben des Schallgutachtens
- Keine weitere flächenmäßige Inanspruchnahme des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets oder des regionalen Grünzugs
- Berücksichtigung der Hinweise zur Entwässerung und Leitungsverlegung

Auf Grundlage der vorgebrachten Anregungen erfolgte eine redaktionelle Überarbeitung der Begründung und des Planwerks, relevante Änderungen wurden jedoch nicht erforderlich.

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.06.2022 gefasst.

Kalchreuth den 30.06.2022

Gez. Bökenbrink