



Stadt Betzenstein

Begründung

Zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Campingplatz“

umfassend die Grundstücke der Gemarkung Betzenstein mit den Flurnummern 498 und 499/1 (Teilfläche), sowie die Grundstücke der Gemarkung Stierberg mit den Flurnummern 191 (Teilfläche), 239/5, 241, 262 (Teilfläche), 266, 268 u. 268/2.

Fassung vom 03.04.2023

PLANVERFASSER

Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Michelsreuth 10, 95367 Trebgast

Telefon: 09227 / 9739073, Fax: 09227 / 9739075

E-Mail: architekt.krug@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Planungsrechtliche Situation
3. Aufstellungsverfahren
4. Alternativstandorte
5. Städtebauliche Situation
6. Verkehrliche und fußläufige Erschließung
7. Art der baulichen Nutzung
8. Maß der baulichen Nutzung
9. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Gestaltung
10. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen
11. Geplante Bebauung mit Tiny Houses
12. Flächenaufstellung
13. Technische Versorgung und Entsorgung
 - Allgemeines
 - Schmutzwasser und Oberflächenwasser
 - Wasserversorgung
 - Strom
 - Müllentsorgung
 - Telekommunikation und Medien
14. Immissionsschutz
15. Grünordnung/Freiraumgestaltung
16. Naturschutzrechtliche Bestandsaufnahme
17. Umweltbericht
 - Bestandsaufnahme
 - Prognose bei Nichtdurchführung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben
 - Prognose und schutzgutbezogene Bewertung der Vorhaben
 - a) Schutzgut Boden und Wasser
 - b) Schutzgut Klima und Luft
 - c) Schutzgut Arten und Biotope
 - d) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
 - e) Schutzgut Mensch
 - Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen
18. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
 - Einstufung des Zustands des Plangebietes, Bereiche mit Teilflächen
 - Einstufung der Eingriffsschwere
 - Festlegung des Kompensationsfaktors der Teilbereiche
 - Berechnung des naturschutz-/baurechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs
 - Schwerpunkt des Ausgleichs - vorgesehene ökologische Aufwertung
 - Zugeordnete externe Ausgleichsflächen
 - Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung möglicher Auswirkungen
 - Rechnerischer Nachweis der Ausgleichsflächen
 - Zeichnerischer Nachweis der Ausgleichsflächen inkl. der festgelegten Maßnahmen
19. Kosten
20. Kurze Zusammenfassung
21. Rechtliche Grundlagen des Verfahrens

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Vor über 40 Jahren wurde der Bebauungsplan für den Campingplatz in Betzenstein erstellt und bereits 1988 folgte die erste Erweiterung. Der Campingplatz liegt etwa einen Kilometer westlich außerhalb der Stadt Betzenstein an der Staatsstraße St 2163 zum Gemeindeteil Leupoldstein. Seit vielen Jahren nutzen Touristen und Dauercamper die 165 gut ausgestatteten Stellplätze, aber auch Zelturlauber sind willkommen; es gibt auch einen separaten Zeltplatz mit Grillmöglichkeit. Mit einem neuen Eigentümer soll jetzt mit neuen Ideen einerseits die Planung erweitert werden, und andererseits der gegenwärtige Zustand bauplanungsrechtlich angepasst werden.

Betzenstein, als kleinste Stadt Frankens, liegt idyllisch am südöstlichen Rand der Fränkischen Schweiz in landschaftlich reizvoller Umgebung; dadurch spielen Tourismus, Freizeit und Erholung eine wichtige Rolle für die weitere Entwicklung der Stadt. Insbesondere der überregional bekannte Campingplatz kann dafür einen wichtigen Beitrag leisten. Voraussetzungen dazu sind die ständige Erweiterung und ein attraktives Angebot, um sich von den Konkurrenten abzusetzen.

Dazu gehören auch die jetzt mit geplanten modularen, mobilen, aber auch feststehenden Tiny Houses für Urlauber, die analog zu Wohnmobilen ebenso auf den Standplätzen stehen können. Es braucht dann eben kein eigenes Wohnmobil mehr, um hohe Aufenthaltsqualität zu finden. Neben dem Schutz der Umwelt und der natürlichen Ressourcen sind nachhaltiges Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen und der Einsatz regenerativer Energiequellen wichtige Faktoren.

Zusätzlich sollen in mehreren Bauabschnitten langfristig alle wichtigen Bereiche, von der Gastronomie, der Verwaltung, der Ver- und Entsorgung, bis hin zu den Außenanlagen wie Biergarten, Parkplätzen und dem Kinderspielplatz neu geordnet und gegliedert, grundlegend modernisiert und auf den aktuellen Stand gebracht werden.

Der Stadtrat von Betzenstein hat deshalb in der Sitzung vom 03.04.2023 den Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Campingplatz“ gefasst. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt Betzenstein wird so, entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan umgesetzt; für einen bestimmten Bereich im Erweiterungsteil muss dieser jedoch jetzt ebenfalls neu angepasst werden.

Nur mit einer Bauleitplanung kann das notwendige Baurecht zur Umsetzung geschaffen werden, da die zur Erweiterung vorgesehenen Flächen im Außenbereich liegen. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben jedoch nicht entgegen und auch die Erschließung ist gesichert, so dass gemäß § 35 BauGB Ausnahmen möglich, und damit eine Bebauung auch zulässig wäre.

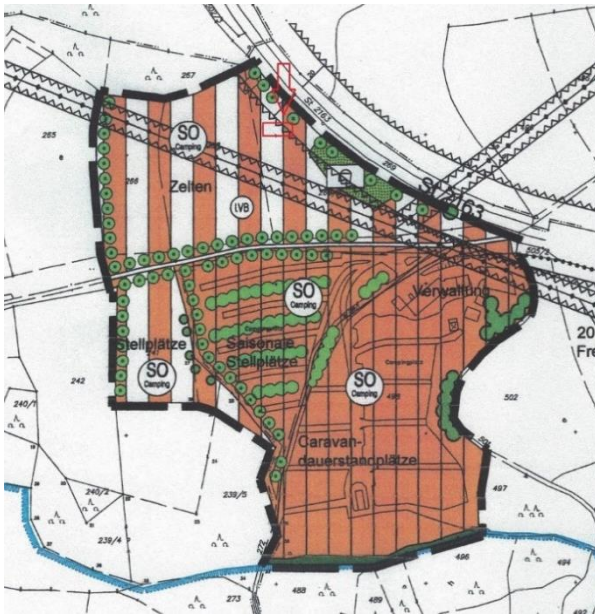
2. Planungsrechtliche Situation

Für Betzenstein besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan in dem fast der gesamte Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Campingplatz“ inklusive des Großteils der geplanten Erweiterungen bereits als Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, ausgewiesen, oder dafür vorgesehen wurde. Neben Dauerstandplätzen für Camper gibt es saisonale Standplätze, einen Zeltplatz, einen Spielplatz, sowie zugehörigen Stellplätzen und Flächen für die Verwaltung.

Die Zweckbestimmung wurde gem. § 10 Absatz 1 Bau NVO mit Campingplatzgebiet festgesetzt. Für den teilweise außerhalb liegenden Erweiterungsteil muss jetzt jedoch zusätzlich die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB erfolgen.

Mit der notwendigen „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Campingplatz“ wird die planungsrechtliche Grundlage zur nachfolgenden Umsetzung des Vorhabens geschaffen.

Eine wichtige Rolle spielt dabei der Naturschutz in Verbindung mit der Landschaftspflege und dem Umweltschutz, da die benötigten Erweiterungsflächen bislang lediglich als Ackerland eingestuft sind. Mit der naturschutzrechtlichen Bestandsaufnahme werden, in Abhängigkeit des Eingriffs, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.



links Auszug aus dem Flächennutzungsplan



rechts Geltungsbereich des Bebauungsplans

3. Alternativstandorte

Die Frage nach Alternativstandorten gehört als Planungsgrundlage zur Abwägung stets dazu; hier ist man aber räumlich an die vorhandenen Einrichtungen und deren Infrastruktur gebunden. An anderer Stelle müsste all dieses noch einmal neu geschaffen werden, was keinen Sinn macht und zudem dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, widerspricht. Daraus folgend gibt es keinen Alternativstandort, die Erweiterung kann nur hier realisiert werden und die angrenzende Staatsstraße 2163 gibt zudem noch die Richtung diesbezüglich vor.

4. Aufstellungsverfahren

Es gibt einen rechtsgültigen Bebauungsplan „Campingplatz“ für die bestehende Anlage aus dem Jahr 1981 und im Jahr 1988 wurde mit der ersten Änderung dieser Bebauungsplan nach Westen hin erweitert. Im Jahr 1990 folgte dann noch eine unrealisierte Variante von dieser Erweiterung.

Mit der zweiten Änderung wird jetzt der schon lange existierende, nördlich liegende Zeltplatz inklusive dem vorhandenen Grillhaus mit einbezogen. Zugleich wird der Camping- und Zeltbereich nochmals nach Westen hin auf angrenzende Ackerflächen erweitert und im Südwesten wurde ein kleines Waldstück als mögliche Ausgleichsfläche neu mit in das Planungsgebiet aufgenommen. Nachdem auch im bestehenden Teil mit den Tiny-Houses neue Ideen umgesetzt werden sollen, ist in der Summe eine neue Bauleitplanung unumgänglich.

Weiterhin wird damit auf alle Fälle auch eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Ausweisung entsprechender Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen nötig.

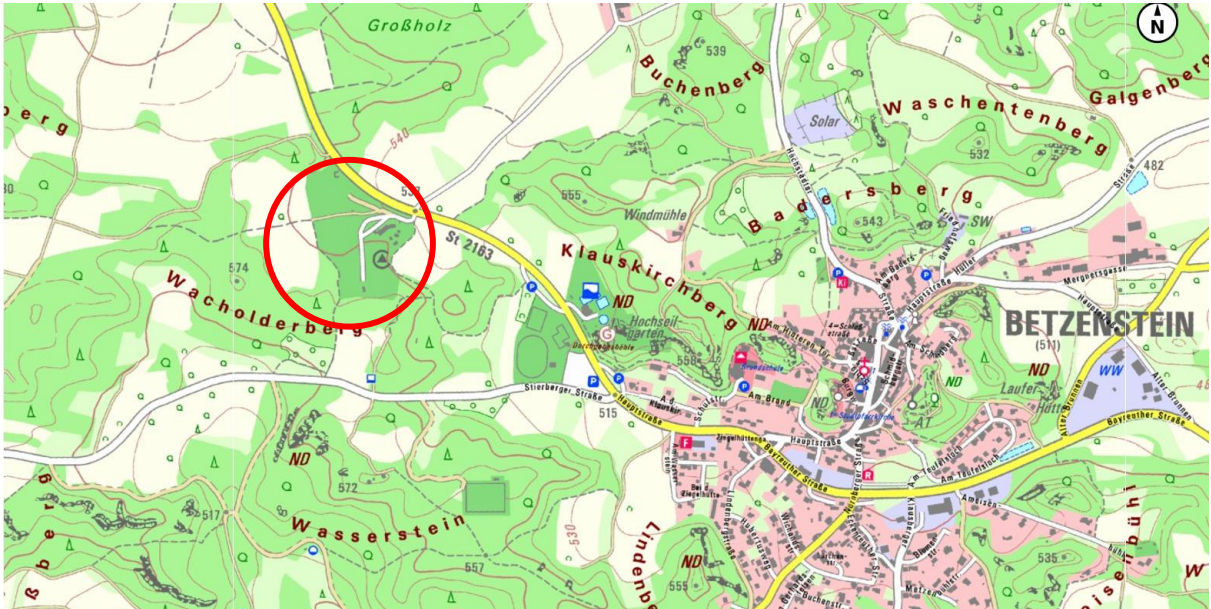
Zur Realisierung der einzelnen, bereits detailliert geplanten Funktionsbereiche, soll die Erweiterung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB erfolgen. Sonstige notwendige Details zwischen dem neuen Eigentümer des Campingplatzes und der Stadt Betzenstein können über einen Durchführungsvertrag geregelt werden.

Der Stadt entstehen aus dem Verfahren jedenfalls keine finanziellen Belastungen diesbezüglich. Die Planungshoheit der Stadt bleibt in diesem Zusammenhang ebenso vollumfänglich erhalten, so dass das langfristige Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ebenso erreicht wird. Die Details zur Planung mit entsprechenden Erläuterungen dazu folgen im nächsten Abschnitt.

5. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des erweiterten Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von 7,18 ha umfasst insgesamt neun einzelne Flurnummern, teilweise aber nur anteilig, zwei aus der Gemarkung Betzenstein und sieben der Gemarkung Stierberg. Der naturbelassene, eingegrünte Campingplatz liegt westlich außerhalb von Betzenstein inmitten von Äckern, Wiesen- und Waldflächen.

Wandern in vielfältiger Mittelgebirgs-Naturlandschaft mit Tälern und Höhen, Burgen und anderen Sehenswürdigkeiten, aber auch Klettern und weitere sportliche Aktivitäten; hier ist Vieles möglich.



Kartenauszug der Stadt Betzenstein mit Staatsstraße 2163 und dem bestehenden Campingplatz

Die terrassenförmige Abstufung der einzelnen Camping-Standplätze bietet überall separate Bereiche mit schönem Ausblick in die Landschaft und auf den gegenüberliegenden Zeltplatz.

Die Verwaltung mit Gastronomie, Nebenanlagen und Parkmöglichkeiten für Gäste sind dem Einfahrtsbereich zugeordnet. Von hier gibt es abzweigende Zufahrten zu den Dauerstandplätzen und zu den Tagescampingern. Ein landwirtschaftlicher Fahrweg quert den Platz mittig und grenzt den nördlich liegenden, separaten Zeltplatz ab. Über diesen vorhandenen Fahrweg werden auf kurzem Wege die Erweiterungsteile im Westen; bislang aber lediglich Ackerflächen, erschlossen.

Die vorliegende Bauleitplanung erstreckt sich auf insgesamt 15 Teilbereiche mit unterschiedlicher Thematik, die aber vom Gesamtkonzept, als Einzelbausteine zur Realisierung erforderlich sind. Auf diese wird nachfolgend zu den unterschiedlichen Gliederungspunkten Bezug genommen. (Zur räumlichen Zuordnung sind die Kennbuchstaben (A-O) aus dem Zeichenteil mit aufgeführt.)

Städtebauliches Ziel im gesamten Geltungsbereich ist, die neuen Standplätze den vorhandenen Strukturen anzupassen. Für die Aufstellflächen der geplanten Tiny Houses in verschiedenen Größen wurden ebenfalls zwei separate Bereiche für die Umsetzung in 2 Bauabschnitten entwickelt. Es ist dies der Westrand im Erweiterungsteil des bestehenden Campingplatzes mit der Ausrichtung zur freien Landschaft hin (K und L). Durch die geordnete Struktur und die einheitliche Typenbauweise mit gleichen Formen und Materialien ergibt sich ein überzeugendes Landschaftsbild.

Den einzelnen Nutzungsbereichen waren bislang vier Baufenster zugeordnet, die übernommen wurden, aber auch angepasst wurden für zukünftige Erweiterungen. Auf dem Zeltplatz wurde dem bestehenden Grillplatz mit der Überdachung ein Baufenster zugewiesen (B), analog für ein neues Entsorgungsgebäude neben der Haupteinfahrt (F). Mit diesen zwei Baufenstern soll die direkte Zuordnung separater Funktionsgebäude auf den Erweiterungsflächen ermöglicht werden. Die Lage des Entsorgungsgebäudes hinsichtlich der 20 KV Hochspannungs-Freileitung und der zugehörigen Schutzzone wird geprüft.

Mit der jetzt geplanten Aufnahme des vorhandenen Zeltplatzes (A) in den Geltungsbereich und den neuen Flächen im Westen vergrößert sich der Campingplatz insgesamt um gut 50 Prozent. Zu den vorhandenen 75 Standplätzen für Touristen und 90 Standplätze für Dauercamper kommen etwa 50 neue Standplätze für Tages-Touristen hinzu.

Insgesamt eine angemessene Erweiterung, die sich einfügt und gut ins Landschaftsbild passt.



Luftbild mit dem Zeichenteil des Bebauungsplans und den 15 ausgewiesenen Teilbereichen A-O

6. Verkehrliche und fußläufige Erschließung

Die Stadt Betzenstein liegt an der Bundesstraße B 2 zwischen Nürnberg und Bayreuth. Überregional ist der Ort auch über die A 9, Anschlussstelle Plech, innerhalb von etwa 5 km erreichbar. Die Staatsstraße St 2163 nach Westen in Richtung Leupoldstein führt direkt zum Campingplatz. Insgesamt für Camping-Touristen aus nah und fern eine sehr verkehrsgünstige Erschließung. Einmal am Standplatz angekommen lässt sich fast alles zu Fuß erledigen.

Auf dem Campingplatz wird es nördlich des quer verlaufenden Landwirtschaftsweges drei Reihen neuer Touristen-Standplätze (E) geben, womit die vorhandene Struktur einfach weitergeführt wird. Der neue Erschließungsweg wird dazu als Ringstraße mit Einrichtungsverkehr ausgelegt.

Die Straßenbreiten betragen für den Landwirtschaftsweg 4,50 m, um möglichen Gegenverkehr passieren zu lassen, für den nördlichen Teil mit den Standplätzen 3,50 m, wie im Bestand auch.

Für den ruhenden Verkehr gibt es auf dem Areal zudem verschiedene, den Nutzungen zugeordnete Bereiche, womit ein Großparkplatz vermieden werden konnte. Sämtliche Parkflächen sollen aber nach außen hin stets eingegrünt bleiben und wenn möglich, mit Bäumen durchsetzt sein.

Im Zufahrtsbereich an der Staatsstraße 2163 wird ein zusätzlich ein Parkplatz (G) ausgewiesen, um einerseits den Bedarf zu decken, andererseits den internen Verkehr deutlich zu reduzieren. Die Größe/Anzahl ist auf derzeit 30 Stellplätze ausgelegt, könnte aber jederzeit erhöht werden.

Der neue Teil mit den geplanten Tiny Houses im Westen (K+L) wird analog über einen vorhandenen Landwirtschaftsweg erschlossen. Dieser wird mit dem alten Bereich des Campingplatzes verbunden, so dass hier ebenfalls ein Einrichtungsverkehr möglich wird. Unmittelbar am Straßenrand werden hier 25 zusätzliche Stellplätze nur für Urlaubsgäste der Tiny Houses ausgewiesen. Weitere Stellplätze für Zeltplatzbesucher sind hinter den neuen Camping-Standplätzen möglich. Die Anbindung zum Grillplatz verschiebt sich ein wenig, bleibt jedoch flächenmäßig unverändert. Insgesamt beträgt die Neuversiegelung für die Erschließungsstraßen nur etwas über 850 m².

Mit der bereits angesprochenen Erschließungsstraße und der Ortsrandlage sind für Betzenstein durch die Erweiterung keine größeren Beeinträchtigungen bezüglich des Verkehrs zu erwarten.

Nachdem es sich bei den internen Straßen hinter der Schranke ausschließlich um Privatwege handelt, sind diese ebenso als Fußwege anzusehen.

7. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde bereits 1988 gem. § 10 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet (SO), welches der Erholung dient festgesetzt. Hierbei im Detail als Campingplatzgebiet, womit Campingplätze und Zeltplätze zulässig sind. Diese Festsetzung wird erst einmal für die jetzt geplante Änderung und Erweiterung beibehalten.

Für die neuen Tiny Houses sollen jedoch in den jetzt geplanten zwei Bereichen (K+L), und optional auch bei den Dauerstandplätzen ebenso Ferienhäuser gem. § 10 (4) BauNVO zulässig sein. Die Einrichtungen dienen ausschließlich einem wechselnden Personenkreis zur Erholung, als Übernachtungsmöglichkeit und nicht zum Dauerwohnen; damit soll das ausschließlich touristische Ziel der Anlage sichergestellt werden.

Ausgeschlossen werden gem. § 10 (3) BauNVO Wochenendhausgebiete, die nicht zum Konzept des Campingplatzbetreibers passen. Die Erforderlichkeit des Ausschlusses der vorstehend aufgeführten zulässigen Nutzung ergibt sich ebenso aus dem Umstand, dass die dort benannte Nutzung nicht dem von der Stadt Betzenstein angestrebten Nutzungsschwerpunkt im festgesetzten Geltungsbereich entspricht. Damit sollen zugleich gegenseitige Störungen verhindert werden. Die ausgeschlossene Nutzung ist an anderer, besser geeigneter Stelle im Gemeindegebiet von Betzenstein bereits vorhanden, oder könnte woanders einfacher verwirklicht werden.

Ausnahmsweise zulässig sind ergänzende Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, die es hier ja bereits gibt (G), aber auch Einrichtungen zu sportlichen Zwecken wären gut denkbar. Gemäß § 12 Absatz 3a BauGB sind jedoch nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die aktuelle Bauleitplanung, mit dem erweiterten Geltungsbereich, soll einerseits den Istzustand aufnehmen; beispielhaft hierfür stehen die von der Planung abweichende Anordnung der Tagesstandplätze im Erweiterungsteil von 1988 (I) und der hier ebenso nicht realisierte Spiel-/Bolzplatz. Ferner soll diese Planung funktionale Verbesserungen bringen, und ganz wichtig, ebenso die Grundlage für das neue langfristig angelegte Gesamtkonzept mit den Tiny Houses schaffen.

8. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für die vier einzelnen bislang ausgewiesenen Baufenster mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Dieses System wurde auch für die beiden neuen Baufenster einschließlich der Detailfestsetzungen genauso beibehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Grundfläche (GRZ) wurde im Bestand mit dem Faktor 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) hat bei einem zulässigen Vollgeschoss ebenfalls den Faktor 0,4, bei zwei Vollgeschossen den doppelten Faktor 0,8.

Mit Blick auf die nur geringfügige geplante Bebauung, die Grundstücksgröße mit großem Freiflächenanteil und im Hinblick auf die Berechnung der Ausgleichsflächen, soll die Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich reduziert und mit dem Faktor nur von 0,3 neu festgesetzt werden. Gleiches gilt für die Geschossfläche; auch hier wurde der Faktor auf maximal 0,6 reduziert.

Die zulässige Grundfläche der Tiny Houses wird beschränkt auf maximal 70 Quadratmeter, um auch die Version mit zwei zusammengefassten Einheiten für 2 mal 2 Personen zu ermöglichen. Dadurch wird die Anzahl der Baukörper deutlich reduziert und mehr Grünfläche bleibt erhalten.

Es ist in den Baufenstern bis auf die maximal zulässigen zwei Vollgeschosse beim Gastronomie- und Verwaltungsgebäude (H) sonst überall nur ein Vollgeschoss zulässig. Das reicht aus, um die verschiedenen Funktionen optimal unterzubringen und sich topographisch gut einzufügen.

Mit nur zwei Dachformen, dem Satteldach und dem Pultdach sollen „ruhige“ Baukörper ein einheitliches traditionelles Erscheinungsbild entstehen lassen, das gut zum ländlichen Umfeld passt.

Mit einer wählbaren Dachneigung von 15 bis 30 Grad sind trotzdem verschiedene Gebäudetypen möglich und man hat noch Spielraum für moderne, energieoptimierte und kompakte Baukörper. Auf moderne Flachdächer wurde wegen der Nähe zum Ort bewusst verzichtet.

9. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Gestaltung

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde in Form von einzeln ausgewiesenen Baufenstern mit Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO in den verschiedenen Funktionsbereichen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen, Balkonen, Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen in begrenztem Rahmen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO jedoch zulässig.

Es gilt selbstverständlich überall die offene Bauweise.

Bei den neu geplanten Tiny Houses (K+L) werden Einzel- und auch Doppelhäuser zugelassen.

Angestrebtes Ziel mit diesen Gebäuden ist eine lockere und einheitliche, vom Erscheinungsbild jedoch zusammengehörige Bebauung von unterschiedlichen, modular aufgebauten Haustypen, wenn möglich überall mit schönem Ausblick in die freie Landschaft. Damit unterscheidet man sich optisch deutlich von den Standplätzen mit diversen Kraftfahrzeugen, die zwar gleich groß, aber sonst absolut unterschiedlich sein können und so das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Mit gebäudebedingt nur geringer Bauhöhe und Einhaltung der Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird die Nachbarbebauung geschützt. Dies begünstigt zudem die geplante Holzbauweise auch hinsichtlich des Brandschutzes der Gebäude untereinander.

Die äußere Gestaltung sämtlicher Gebäude soll mit den anstehenden Sanierungsmaßnahmen weitestgehend aufeinander abgestimmt bzw. den neu geplanten Tiny Houses angepasst werden. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien wie PV und Solar sind selbstverständlich zulässig.

Im Grünstreifen zwischen der Staatsstraße und dem Weg zum Grillplatz soll auch der Spiel-/Bolzplatz (D) neu gestaltet und deutlich vergrößert werden, da die gemäß dem gültigen Bebauungsplan im Zentrum ausgewiesene Fläche anderweitig genutzt wird. Der neue Standort liegt viel sicherer abseits der Fahrwege und Parkflächen und ist vom Zeltplatz aus zudem gut einsehbar. Zur Staatsstraße hin wird dieser mit einem dichten Grünstreifen hin abgeschottet.

Im Erweiterungsteil wird neben den Tiny Houses zusätzlich ein Waldspielplatz (M) ausgewiesen. Damit wird das ursprüngliche Konzept räumlich getrennter und thematisch verschiedenere Spielflächen wieder aufgegriffen; der Waldspielplatz passt bestens für die Campinggäste.

10. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, offene Stellplätze sind an geeigneter Stelle überall zulässig.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist jeweils nutzungsabhängig gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, aber nur bis zur Größenordnung einer nicht genehmigungsfähigen Baumaßnahme entsprechend des Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

11. Geplante Bebauung mit Tiny Houses

Die derzeit 22, als Bebauungsvorschlag im Zeichenteil ausgewiesenen Tiny Houses in verschiedenen, modular aufgebauten Bautypen; verteilen sich auf zwei nebeneinanderliegende Bereiche (K+L), die dann zeitlich in zwei Bauabschnitten realisiert werden sollen.

Im Bauabschnitt I (K) werden acht Gebäude im Schutz des Waldrands im Erweiterungsteil des bestehenden Campingplatzes errichtet. Die Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen Landwirtschaftsweg, die Gebäude sind dann ausschließlich nur zu Fuß erreichbar.

Geplant ist eine offene Parklandschaft mit Büschen und Bäumen und zugehörigen Fußwegen. Die gestaffelten Gebäude orientieren sich mit den großen Panoramafenstern der Giebelseite zur freien Landschaft. Die lockere, aber geordnete, einheitliche Lage ergibt ein ruhiges Gesamtbild.

Die Tiny Houses werden wie Campingfahrzeuge auf einen Standplatz gestellt und könnten bei Bedarf auch umgesetzt bzw. rückgebaut werden. Dies gilt auch für die Ver- und die Entsorgung. Für die Versorgung der Tiny Houses mit Wasser und Strom, müssen nur die entsprechenden Leitungen vom bestehenden Campingplatz verlängert werden. Das anfallende Schmutzwasser ist gemäß den Regeln der Technik gesammelt abzuführen.

Der Bebauungsvorschlag (L) im Zeichenteil zeigt im Erweiterungsteil als den Bauabschnitt II analog drei kleinere Haus-Gruppen mit gleichem Grundprinzip der offenen Parklandschaft.

Die notwendigen Parkflächen werden längs der vorhandenen Erschließungsstraße ausgewiesen. Der Naturschutz und der Erhalt so vieler Grünflächen wie irgendwie möglich ist oberstes Ziel der Bauleitplanung im Bereich der Erweiterungsflächen.

Es soll zudem jetzt die Grundlage geschaffen werden, dass langfristig optional auch Tiny Houses entsprechender Größe auf den „alten“ Teil des Campingplatzes (I) gestellt werden können. Damit erspart man sich dann schon einmal, zum Schutz der Umwelt, die An-/Abfahrt im Campingmobil.

Die Flächenversiegelung beschränkt sich auf das unbedingt notwendige Maß der Stellflächen der Häuser. Man kann davon ausgehen, dass dieses Prinzip der Bebauung auch so umgesetzt wird. Die Darstellung ist zwar nur als Vorschlag und schematisch zu sehen, wird aber kaum abweichen. Lage Gerade das ist der große Vorteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans; die Randbedingungen einschließlich der beabsichtigten Planung sind bekannt und die Festsetzungen ermöglichen nur diese Umsetzung zum Schutz der Natur bzw. der Anlieger.

Sämtliche Tiny Houses werden in Architektur, der Fassadenausbildung und auch hinsichtlich der Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein. Geplant sind allseitige, inklusive der geneigten Dächer, einheitliche Holzverkleidungen mit naturbelassenen Farben. Aufgrund der verschiedenen Belegung von zwei bis maximal acht Personen als Gruppentyp variieren dabei die Gebäudegrößen, womit die monotone Wirkung eines immer gleichen Körpers vermieden wird.



Systemschnitt und Ansichten eines Tiny Houses vom Typ Familienappartement für 4 Personen

12. Flächenaufstellung

Nachfolgend die zugehörige Flächenaufstellung mit den verschiedenen geplanten Teilbereichen, ergänzt durch vorhandene Flächen und Einrichtungen sowie Nutzungen, die unverändert bleiben. Mit diesen Grundlagen wurden auch die zugehörigen Ausgleichsflächen ermittelt und berechnet.

Gesamtfläche Geltungsbereich Änderung und Erweiterung B-Plan "Campingplatz": 71.798 m²
Gesamtfläche der Erweiterung nach Norden und nach Westen: 37.293 m²

Vorgesehene Maßnahmen der einzelnen Bereiche mit zugehörigem Flächenansatz

A) Bestandsaufnahme vorhandener Zeltplatz (Teilflächen Fl.-Nr. 268 u. 268/2):	6.070 m ²
B) Bestandsaufnahme vorhandener Grillplatz mit Freisitz (Teilfläche Fl.-Nr. 268/2):	350 m ²
C) Erweiterung des Zeltplatzes im Westen (Fl.-Nr. 266, Teilfläche Fl.-Nr. 262):	5.080 m ²
D) Neuer Spiel- und Bolzplatz (Teilfläche Fl.-Nr. 268/2):	1.250 m ²
E) Erweiterung Standplätze Tagescamper (Teilfl. Fl.-Nr. 262, 266, 268 u. 268/2):	5.650 m ²
F) Neues Versorgungsgebäude für Müll (Teilfläche Fl.-Nr. 268/2):	180 m ²
G) Neuer Parkplatz im Zufahrtsbereich, 30 Stellplätze (Teilfl. Fl.-Nr. 268/2 u. 262):	700 m ²
H) Erweiterung vorhandene Gastronomie und Verwaltung (Teilfläche Fl.-Nr. 498):	(1.740 m ²)
I) Bestand vorh. Campingplatz (Fl.-Nr. 498, Teilflächen 262 u. 499/1):	(34.505 m ²)
J) Bestand vorh. Campingplatz, Anpassen/Erweit. Standplätze (Teilfl. Fl.-Nr. 498):	---- m ²
K) Erweit. vorh. Campingplatz, neu Tiny Houses, BA I (Teilfl. Fl.-Nr. 241 u. 239/5):	4.270 m ²
L) Erweit. vorh. Campingplatz, neu Tiny Houses, BA II (Teilfl. Fl.-Nr. 241):	4.445 m ²
M) Erweiterung, neuer Waldspielplatz (Teilfläche Fl.-Nr. 239/5):	1.895 m ²
N) Erweiterung, Waldstück als mögliche Ausgleichsfläche (Teilfl. Fl.-Nr. 239/5):	5.500 m ²
O) Unveränd. Teil der Erweit., Fahrwege u. Grün (Teilfl. Fl.-Nr. 191, 262 u. 268/2):	1.903 m ²

(Computerberechnung der einzelnen Flächen)

13. Technische Versorgung und Entsorgung

• Allgemeines

Der bestehende Campingplatz verfügt bereits über alle zum Betrieb notwendigen Versorgungseinrichtungen betreffend Wasser/Abwasser, Stromversorgung u. Telekommunikation. Erweiterungen diesbezüglich sind somit erst einmal nicht notwendig, einzig Anpassungen. Nachfolgend dazu auszugsweise die wichtigsten Details zum Thema Ver- und Entsorgung.

- **Schmutzwasser und Oberflächenwasser**

Im Bereich der Staatsstraße 2163 ist ein Schmutzwasserkanal DN 300 vorhanden; daran ist auch der Bestand angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist gemäß den Regeln der Technik gesammelt abzuführen. Der Inhalt der Chemietoiletten ist in einer abflusslosen Grube zu sammeln, eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Das anfallende Oberflächenwasser der neu geplanten Gebäude, sowie der zusätzlichen Verkehrsflächen wird gesammelt und vor Ort versickert.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst zu bewirtschaften beziehungsweise zu versickern. Die Sammlung in Zisternen zur Brauchwassernutzung ist anzustreben. Eine neue Zisterne ist beispielsweise neben dem geplanten Ver- u. Entsorgungsbauwerk (F) im Zufahrtsbereich vorgesehen. Entsprechende Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Abschließend der Verweis auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Betzenstein vom 22.02.2001, (Entwässerungssatzung -EWS-).

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des bestehenden Campingplatzes erfolgt über Tiefbrunnen durch den kommunalen Zweckverband zur Wasserversorgung der Betzensteingruppe.

Für den Erweiterungsteil wird die benötigte Wasserversorgung auf die im Bestand vorhandenen Trinkwasserleitungen aufgebunden.

Die Versorgung des vergrößerten Campingplatzes ist durch eine entsprechende Erweiterung des vorhandenen Rohrnetzes an die zentrale Anlage von Betzenstein somit sichergestellt.

- **Strom**

Der Netzbetreiber für die Stromversorgung in Betzenstein ist die Bayernwerk Netz GmbH. Die Versorgung des Erweiterungsteils ist jederzeit möglich und damit ebenso gesichert.

- **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt turnusmäßig über den Landkreis Bayreuth. Die notwendigen Verkehrsflächen vor dem neu geplanten Ver- u. Entsorgungsbauwerk (E) werden eingerichtet.

- **Telekommunikation und Medien**

Im Verwaltungsgebäude ist ein ausreichender Telekommunikationsanschluss vorhanden. Die neuen Bereiche werden entsprechend angebundener.

14. **Immissionsschutz**

Einwirkende Immissionen verursacht durch Verkehrslärm von der angrenzenden Staatsstraße 2163 sind aufgrund der Verkehrsbelastung nicht zu erwarten, zudem liegen die Camping-Standplätze abgerückt und werden noch durch vielfältiges Grün in Form von Hecken und Büschen zusätzlich abgeschirmt. Andere schädliche Umwelteinwirkungen gibt es, bedingt durch die Alleinlage des Platzes in der freien Natur, ebenfalls nicht.

15. **Grünordnung/Freiraumgestaltung**

Der Schwerpunkt der Grünordnung und Freiraumgestaltung liegt im weitgehenden Erhalt der Naturlandschaft als das wichtige, besonders für Camping- und Zeltplätze sehr sensible Schutzgut. Alle Eingriffe durch die Bauleitplanung werden darauf abgestimmt, dass sowohl der Naturschutz als auch der Tourismus langfristig und nachhaltig davon profitieren.

Fünzig neue Camping-Standplätze und gut 20 Tiny Houses sind eher wenig auf gut drei Hektar zusätzlicher Fläche. Der Großteil des Geltungsbereiches bleibt nahezu unverändert erhalten, das

gibt es nicht so oft. Im Gegenteil werden ja noch Hecken und Büsche zur Eingrünung ergänzt. Dies betrifft die zusätzlichen Standplätze, den Spielplatz und auch das Umfeld der Tiny Houses.

Hierzu wurden im geänderten und erweiterten Bebauungsplan für vorgenannte Bereiche, auch noch konkrete Festsetzungen zur Neupflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern nach Stückzahl und Art, sowie zur Begrünung der nicht mit überbauten Flächen neu festgesetzt. Dies nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch wegen der, für den Artenschutz unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten, positiven Wirkung von Gehölzflächen.

Nur mit diesen artenreichen Grünflächen lässt sich der Fortbestand von vielen Insektenarten und damit verbunden, auch der Fortbestand unserer heimischen Vogelarten dauerhaft sicherstellen.

Mit detaillierten Hinweisen auf verschiedene Ausführungsmöglichkeiten soll zudem die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß (Stand-/Stellplätze und Zufahrten) beschränkt werden. Diese Festsetzungen dienen unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser, um negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt so zu minimieren.

Daneben sind alle Arten von regenerativen Energieformen zu unterstützen. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie ins Dach bzw. fassadenintegriert sind; oder so angeordnet werden, dass sie im angrenzenden Straßenraum nicht wahrnehmbar sind.

Das Waldstück (N) im Erweiterungsteil wurde bewusst in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um hier womöglich optional den notwendigen Flächenausgleich für den Eingriff mit umsetzen zu können. Die Details dazu werden im weiteren Verfahren geklärt und ergänzt.

Anpflanzungen entlang der öffentlichen Staatsstraße dürfen jedoch keine Sichtbeeinträchtigung bewirken. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit muss das nötige Lichtraumprofil dauerhaft freigehalten werden. Auf Art. 29 des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) wird hingewiesen.

16. Naturschutzrechtliche Bestandsaufnahme

Der gesamte Geltungsbereich für den erweiterten Campingplatz ist in der aktuellen Biotopkartierung nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) nicht enthalten. Geschützte Wiesenflächen sind auch nicht ausgewiesen.

Die beiden Flurstücke des bestehenden Zeltplatzes im nördlichen Teil (Flur-Nr. 268 u. 268/2) sind Wiesenflächen mit ganz geringem Waldanteil nach Norden und Süden und je einem Heckenstreifen zur Staatsstraße hin und nach Westen zu den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen hin. Die als Erweiterung des Zeltplatzes (C) vorgesehene Flur-Nr. 266 ist ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche; ein gutes Prozent erstreckt sich sogar auf die Flur-Nr. 268.

Die Teilfläche der Flur-Nr. 241, auf der die im Westen neu geplanten Tiny Houses (K+L) Platz finden sollen ist ebenso als Ackerland ausgewiesen, wird jedoch derzeit eher extensiv genutzt. Der ebenfalls zum Geltungsbereich gehörenden Flur-Nr. 239/5 ist ein kleines Waldstück (N), das bis auf den Waldspielplatz und einen ganz kleinen Teil für die Tiny Houses voll erhalten bleibt.

Zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde soll im Rahmen einer Ortsbegehung die Einstufung dieser Flächen hinsichtlich des für den Eingriff notwendigen Ausgleichsbedarfs stattfinden. Möglicherweise ergeben sich dabei auch Anhaltspunkte für eine genauere Bestandsaufnahme, betreffend Flora und Fauna, die dann parallel zum laufenden Bauleitplanverfahren gemacht wird.

Die Realisierung der geplanten Erweiterung des Campingplatzes ist damit verfahrensrechtlich jedenfalls gesichert. Wo und wie der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich für die, aus der Umsetzung folgenden Beeinträchtigungen erfolgen wird, wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Das überwiegende öffentliche Interesse, als weiteres Kriterium zur Umsetzung, hat der Stadtrat mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits festgestellt.

17. Umweltbericht

Nachfolgend der Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Bewertung des Vorhabens bzgl. der einzelnen Schutzgüter, ausgehend von der Bestandsaufnahme sowie Einstufung der Lebensräume.

- **Bestandsaufnahme**

Die kleinste oberfränkische Stadt Betzenstein, ganz im Süden des Landkreises Bayreuth auf 511 m Höhe, liegt geographisch gesehen im Naturpark Fränkische Schweiz am nordwestlichen Rand der Hersbrucker Alb am Übergang zur Fränkischen Schweiz. Verkehrstechnisch ist Betzenstein mit der Bundesstraße B 2 zwischen Nürnberg und Bayreuth und der nahen Anschlussstelle Plech zur Nord-Süd-Magistrale, der Autobahn A 9, sehr gut angebunden.

Betzenstein ist eine besonders grüne Region nördlich von Nürnberg und südlich von Bayreuth mitten in Franken mit den Schwerpunkten Erholung, Freizeit und Tourismus im Grünen. Die Region bietet für Urlauber und Touristen ganzjährig vielfältige Freizeit-Aktivitäten, mit Campingplatz, Klettergarten, Schwimmbädern und den Sehenswürdigkeiten in freier Natur. Geologisch gesehen handelt es sich um versickerungsfähiges Karstgestein mit Lehmböden, kennzeichnend dafür sind viele Naturdenkmäler inklusive der zugänglichen Karsthöhlen.

Der vorhandene Campingplatz liegt etwa 500 Meter westlich der Stadt Betzenstein an der Staatsstraße St 2163 gänzlich im Grünen; der Erweiterungsteil erstreckt sich nach Westen. Die hierzu benötigten Grün-/Ackerflächen werden landwirtschaftlich genutzt, es sind keine geschützten Flächen ausgewiesen. Im Grünordnungsplan des Campingplatzes wurde seinerzeit im Osten eine Teilfläche ausgewiesen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Die Topografie ist nach Süden hin leicht ansteigend und, abgesehen von den im Bestand angelegten Hecken zwischen den Standplätzen und Wegen, weitgehend offen. Nach außen hin schirmen allseitig Heckenzone den Campingplatz ab. Im Süden begrenzt ein kleineres Waldstück den Campingplatz.

- **Prognose bei Nichtdurchführung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben**

Es ist davon auszugehen, dass sich am derzeitigen Zustand nichts, oder nur wenig ändert. Die angrenzenden Grün-/Ackerflächen würden wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Die beabsichtigte Weiterentwicklung bzw. Modernisierung des Campingplatzes und den touristischen Mehrwert mit den Tiny Houses, auch für die Stadt Betzenstein, hätte man verpasst.

Die im Verfahren jetzt mit beabsichtigte Bestandsanpassung würde wegfallen und eine womöglich ungeordnete Weiterentwicklung des Areals wäre zu befürchten; sehr zum Nachteil der Natur und des Umweltschutzes, inklusive des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gerade jetzt soll mit einem Bauleitplanverfahren die „Entwicklung“ des Zeltplatzes einschließlich des Grillplatzes baurechtlich geordnet werden.

Zudem ist nicht auszuschließen, dass ähnliche Nutzungen woanders ausgewiesen werden, als Neuanlage mit bedeutend größerem Eingriff in die Natur; hier müsste man nur Erweitern.

Es gilt gerade an diesem Standort die Grundlagen für eine langfristige Weiterentwicklung, die mit dem Flächennutzungsplan ja bereits festgelegt wurden, auch umzusetzen.

- **Prognose und schutzgutbezogene Bewertung der Vorhaben**

- a) **Schutzgut Boden und Wasser**

Der geologische Bodenaufbau des wasserdurchlässigen Karstgesteins mit Lehmschicht ist weit verbreitet in der Fränkischen Schweiz, aber eher ertragsarm und zudem recht trocken. Es liegt somit kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Die mögliche Bebauung in den zwei neu ausgewiesenen Baufenstern, die etwa 50 Camping-Standplätze und die geplanten 22 Tiny Houses, verursachen eine Flächenneuversiegelung mit dem Verlust natürlicher Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung gemäß der neu festgelegten Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 2.300 m².

Mit den zusätzlichen internen Verkehrs- und Stellplatzflächen, kommt noch etwa die Hälfte hinzu, womit dann insgesamt maximal 4.500 m² neu versiegelte Flächen erreicht werden. Bei gut 2,7 Hektar zusätzlicher Fläche ergibt dies einen Anteil von gerade einmal 12 Prozent. Mit diesen im Verhältnis sehr geringen Anteil bleibt die Bodenfunktion vollständig erhalten; die unversiegelten Flächen überwiegen deutlich und die Ressource Boden wird geschützt.

Die Versiegelung durch Gebäude, Standplätze, Straßen und Parkflächen führt erst einmal zu einer Erhöhung des Abflusses von Niederschlagswasser. Mittels Speicherung bzw. Rückhalt gibt es genauso Möglichkeiten mit der Ressource Wasser verantwortungsvoll umzugehen. Ein entsprechender Hinweis dazu wurde in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

Mit vorstehend beschriebenen Maßnahmen dürfte sich die anfallende Wassermenge auf das Schmutzwasser reduzieren; die kommunale Kläranlage kann dies problemlos aufnehmen. Ansonsten liegt im gesamten Geltungsbereich ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor; einzig Hang- oder Schichtenwasser wäre denkbar.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Fließgewässer, Wasserschutzgebiete oder wasser-sensible Bereiche mit Überschwemmungsgefahr (Auenschutz) oder hohem Grundwasserstand sind von Vorhaben ebenso nicht betroffen.

b) Schutzgut Klima und Luft

Die Auswirkungen der geplanten Veränderungen im Umgriff auf die lokalklimatische Luftsituation sind als vernachlässigbar einzustufen. Hauptsächlich durch die zuvor beschriebenen Neuversiegelungen wären negative Auswirkungen denkbar. Diese sind jedoch kleinräumlich und rufen aufgrund des geringen Umfangs und der umliegenden Grünflächen keinerlei Beeinträchtigungen hervor, bzw. haben Auswirkungen über den Ort selbst hinaus.

Zudem erwirken die unveränderten internen Grünflächen, das Pflanzgebot und die geplanten Neupflanzungen einen entsprechenden Ausgleich. Eine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder negative Einflüsse hinsichtlich Kaltluftentstehung und Abfluss sind nicht erkennbar. Die offene und leichte Hanglage gewährt dafür einen stetigen Frischluftaustausch.

c) Schutzgut Arten und Biotope

Als zentrale Bestandteile des Naturhaushalts sind Flora und Fauna primär in der natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen. Es sind jedoch keinerlei Biotopflächen betroffen und es gibt keinen Anhalt für geschützte Arten in den von der Planung betroffenen Bereichen. Der Erweiterungsteil im Westen umfasst landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Grünflächen mit regelmäßiger Düngung; man findet damit eine eher gering ausgeprägte Artenvielfalt vor.

Einzig in den Hecken- und Gehölzbereichen ist mit brütenden Vogelarten zu rechnen; diese Teile werden aber erhalten und durch festgesetzte grünordnerische Vorgaben aufgewertet. Mit der Abgrenzung der Nutzungsbereiche werden zudem neue Heckenzonen geschaffen.

Durch die geringe Überbauung und Flächenversiegelung und die gut angepasste Lage der Tiny Houses im Erweiterungsteil, bleibt der Großteil der Grünflächen gänzlich unverändert. Dazu gehört auch der Großteil der vorhandenen Waldfläche, wo keine Bebauung stattfindet. Gerade auf dieser Fläche könnten Schutzmaßnahmen direkt vor Ort umgesetzt werden.

Mit den vorstehend aufgezeigten Schutzmaßnahmen vor Ort und dem nachfolgend festgesetzten Ausgleich für den Eingriff am geplanten, externen Standort, kann das Vorhaben hier realisiert werden, der Artenschutz für Flora und Fauna aber ebenso gewährleistet werden.

d) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die jetzt geplante Erweiterung des Campingplatzes verändert das baulich geprägte Orts- und Landschaftsbild nur gering, da nur wenige neue Gebäude hinzukommen und sich die Tiny Houses in ihrer angedachten Bauform/Bauweise sehr gut ins Grüne Umfeld einfügen. Mit nur einem Vollgeschoss und geringer Höhe treten die Neubauten kaum in Erscheinung.

Die umfassenden Neupflanzungen in den Randbereichen werden in wenigen Jahren das Landschaftsbild wieder verändern, da die neuen Gebäude dann kaum mehr sichtbar sind. Touristen, die Erholung suchen, aber auch Wanderfreunde schätzen die abwechslungsreiche Naturlandschaft mit all den Sehenswürdigkeiten und Besonderheiten seit vielen Jahren.

Unmittelbar am Campingplatz beginnen Wanderwege bzw. führen daran vorbei und die Naturlandschaft als der eigentliche Magnet bleibt im Wesentlichen für alle unverändert erhalten.

Die Bewahrung typischer Arten, hier der Grünflächen mit umgrenzenden Heckenbereichen und kleinen Waldflächen, prägt und erhält das Landschaftsbild; die Bebauung tritt zurück.

e) Schutzgut Mensch

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind Einschränkungen der Gesundheit und des Wohlbefindens beim Menschen durch die Baulandausweisung und die geplante erweiterte touristische Nutzung des Campingplatzes nicht erkennbar. Eine Beeinträchtigung von Kulturbzw. Sachgütern und deren Folgen ist ebenso nicht absehbar.

Vorteilhaft ist, dass der Campingplatz überregional auf ganz kurzem Wege zu erreichen ist. Unter Berücksichtigung des Verkehrs auf der Staatsstraße 2163 ist mit der Erweiterung keine erhebliche Zunahme des motorisierten Individualverkehrs mit vermehrten Emissionen (Lärm, Schadstoffe) im Umfeld zu erwarten; die Leute kommen der Natur und des Wanderns wegen. Mit vergrößertem Angebot erhöht sich zwangsweise das Verkehrsaufkommen, aber nur so funktioniert die angestrebte touristische Aufwertung und bezüglich der notwendigen Stand- und Stellplätze wird ja im Bebauungsplanverfahren mit vorgesorgt.

Die Hanglage der Standplätze mit Blick in die freie grüne Landschaft, bietet den Touristen und Wanderern im Gegenzug vielfältige Möglichkeiten und zugleich hohen Erholungswert. Damit wird die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig und langfristig gewahrt.

- Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

Aus der vorstehenden Beschreibung des Zustands nach den Bedeutungen der einzelnen Schutzgüter folgt, dass der Eingriff an diesem Standort möglich ist, und bereits planerisch durch vielfältige Maßnahmen ausgeglichen wird. Es sind somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Ursache, Wirkung und Maßnahmen des flächenmäßig relativ geringen Eingriffs wurden im Detail bereits unter den vorstehend aufgeführten Schutzgütern beschrieben; zusätzlich erfolgt noch ein Ausgleich. Die exakt festzulegenden Ausgleichsmaßnahmen dazu folgen im nächsten Abschnitt.

18. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Mit der neuen Rechtslage vom Januar 2001 muss in der Bauleitplanung gemäß dem geänderten Baugesetzbuch (BauGB), in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geprüft werden, ob für die durch das Bauen verursachten Eingriffe ein Ausgleich erforderlich ist. Nachdem das zur Bebauung vorgesehene Areal bislang nur als Ackerfläche bzw. Wald ausgewiesen ist, ist der Eingriff naturschutzrechtlich gesehen jedenfalls ausgleichspflichtig. Inwieweit ein zusätzlicher artenschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen muss, wird die Bestandsaufnahme zeigen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bayreuth wird der zugehörige Kompensationsbedarf ermittelt einschließlich Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen. Dies wird im Detail dann im laufenden Verfahren weiterverfolgt und entsprechend aufgenommen.

Nachfolgend dazu die Naturschutzrechtliche Bilanzierung Eingriff/Ausgleich auf der Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

- Einstufung des Zustands des Plangebietes, Bereiche mit Teilflächen

Die vorstehende naturschutzrechtliche Bestandsaufnahme zeigt für das erweiterte Planungsgebiet des Bebauungsplanes mit den 37.293 m² Fläche eine unterschiedliche Einstufung. Zugeordnet sind die entsprechenden Nutzungen mit den anteiligen Teilflächen des Planes.

- a) Die Acker-/Wiesenflächen sind aufgrund der langfristigen landwirtschaftlichen Nutzung und den geologischen Gegebenheiten der Kategorie I „Gebiet geringer Bedeutung“ zuzuordnen.

(A)	Bestandsaufnahme vorh. Zeltplatz (Teilflächen Fl.-Nr. 268 u. 268/2):	6.070 m ²
(B)	Bestandsaufnahme vorh. Grillplatz mit Freisitz (Teilfläche Fl.-Nr. 268/2):	350 m ²
(C)	Erweiterung des Zeltplatzes im Westen (Fl.-Nr. 266, Teilfl. Fl.-Nr. 262):	5.080 m ²
(D)	Neuer Spiel- und Bolzplatz (Teilfläche Fl.-Nr. 268/2):	1.250 m ²
(E)	Erweiterung Standplätze Tagescamper (Teilfl. Fl.-Nr. 266, 268 u. 268/2):	5.040 m ²
(F)	Neues Versorgungsgebäude für Müll (Teilfläche Fl.-Nr. 268/2):	180 m ²
(G)	Neuer Parkplatz im Zufahrtsbereich, Stellpl. (Teilfl. Fl.-Nr. 268/2 u. 262):	700 m ²
(K)	Erweiterung Campingplatz, neu Tiny Houses, BA I (Teilfl. Fl.-Nr. 241):	3.980 m ²
(L)	Erweiterung Campingplatz, neu Tiny Houses, BA II (Teilfl. Fl.-Nr. 241):	4.445 m ²

Anrechenbare Gesamtfläche Kategorie I 15.945 m²

- b) Die kleine Teilfläche mit dem Waldstück und die Heckenzone in den Randbereichen hingegen fallen in Kategorie II, „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft“.

(E)	Erweiterung Standplätze Tagescamper (Teilfl. Fl.-Nr. 262):	610 m ²
(K)	Erweiterung Campingplatz, neu Tiny Houses, BA I (Teilfl. Fl.-Nr. 239/5):	290 m ²
(M)	Erweiterung, neuer Waldspielplatz (Teilfläche Fl.-Nr. 239/5):	1.895 m ²

Anrechenbare Gesamtfläche Kategorie II 2.795 m²

Alle anderen aufgeführten Nutzungen/Flächen sind bereits vorhanden und bleiben erhalten.

- **Einstufung der Eingriffsschwere**

Für das ausgewiesene Sondergebiet (SO-Campingplatzgebiet) mit den einzelnen Baufestsetzungen wurde im vorhandenen Bebauungsplan für die geplanten Gebäude, analog von Wohngebäuden, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Mit Blick auf die geringe geplante Bebauung im Erweiterungsteil und die Grundstücksgröße mit großem Freiflächenanteil wurde jetzt die Grundflächenzahl von 0,3 neu festgesetzt. -> Zuordnung Typ „B“.

Begründung: - Die GRZ liegt unter dem Grenzwert von 0,35.

Dies soll ebenso als Grundlage für die neuen Standplätze und die Parkflächen gelten; hierbei handelt es sich ja auch nicht um eine Bebauung mit Gebäuden, sondern um Nutzungen.

- **Festlegung des Kompensationsfaktors der Teilbereiche**

Die Festlegung des Kompensationsfaktors erfolgt separat in Abhängigkeit der Einstufung.

- a) Die Spanne beim Kompensationsfaktor in der Kategorie I für Bebauung/Nutzung, Typ „B“ reicht von 0,2 bis 0,5. Es soll in diesem Fall jedoch der niedrige Wert 0,3 festgesetzt werden. (Dies als „Vorschlag“, zur groben Ermittlung des zu erwartenden Umfangs; wird nach der detaillierten Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend angepasst.)

Begründung:

- Der Zeltplatz ist keine eigentliche „Bebauung“, sondern eine Nutzung.
- Minimierter Eingriff als Ergebnis der Abstimmung Fachbehörde/Planer.
- Zusätzliche Neupflanzungen und weitere grünordnerische Maßnahmen.
- Großzügige Grundstücksfläche mit aufgelockerter Bebauung.
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf der Grundstücksfläche.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers, Einsatz sickerfähiger Beläge.

- b) Die Spanne beim Kompensationsfaktor in der Kategorie II für Bebauung/Nutzung, Typ „B“ reicht von 0,5 bis 0,8. Es soll in diesem Fall der niedrige Wert 0,6 festgesetzt werden. (Dies als „Vorschlag“, zur groben Ermittlung des zu erwartenden Umfangs; wird nach der detaillierten Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend angepasst.)

- Begründung:
- Minimierter Eingriff als Ergebnis der Abstimmung Fachbehörde/Planer.
 - Zusätzliche Neupflanzungen zur Abtrennung der Freibereiche.
 - Erhalt und Ergänzung der Randeingrünung/Hecken mit Neupflanzungen.
 - Keine Bodenversiegelung zulässig.
 - Nur sickerfähige Beläge zulässig.

- **Berechnung des naturschutz-/baurechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs**

Gesamtfläche Planungsgebiet: 71.798 m² (Geltungsbereich)

Gesamtfläche Erweiterung: 37.293 m² (Geltungsbereich)

a) Anrechenbare Fläche Kategorie I: 15.945 m² (Maßnahmen B, D, E, F, G, K und L)

b) Anrechenbare Fläche Kategorie II: 2.795 m² (Maßnahmen E, K und M)

a) Anrechenbare Fläche Kategorie I: 15.945 m² x 0,3 (Kompensationsfaktor) = 4.784 m²

b) Anrechenbare Fläche Kategorie II: 2.795 m² x 0,6 (Kompensationsfaktor) = 1.677 m²

-> Notwendige Ausgleichsflächen = 6.461 m²

- **Schwerpunkt des Ausgleichs - vorgesehene ökologische Aufwertung**

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum vorstehend berechneten Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamträumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft.

Es sind solche Ausgleichsmaßnahmen zu bevorzugen, mit denen möglichst gleichartige Funktionen und Werte dort geschaffen werden, wo sie durch den Eingriff verloren gingen.

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen entsprechende Waldflächen von derzeit 5.500 m² zur Verfügung. Die noch fehlende Differenz soll nach Möglichkeit im Geltungsbereich als Ausgleichsfläche, analog der ursprünglichen Planung, ausgewiesen werden.

Details dazu werden parallel mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ergänzt.

- **Zugeordnete externe Ausgleichsfläche**

Wird im laufenden Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ergänzt.

- **Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung möglicher Auswirkungen**

Wird im laufenden Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ergänzt.

- **Rechnerischer Nachweis der naturschutz-/baurechtlichen Ausgleichsflächen**

Wird im laufenden Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ergänzt.

- **Zeichnerischer Nachweis der Ausgleichsflächen inkl. der festgelegten Maßnahmen**

Wird im laufenden Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ergänzt.

- **Ergebnis des Ausgleichs mit Zusammenfassung**

Die Bedeutung des Großteils der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist von eher geringer Bedeutung und die aufgeführten Schutzgüter unterliegen zudem keiner erheblichen Bestandsminderung; letztlich sind geschützte Flächen überhaupt nicht betroffen.

Zur Minimierung/Vermeidung wurde die Planung bereits im Vorfeld der Örtlichkeit angepasst. Von den Baumaßnahmen selbst sind ebenso keine störenden Auswirkungen zu erwarten.

Der Erweiterung des vorhandenen Campingplatzes steht, mit der vorstehend festgelegten ökologischen Aufwertung in gleicher Größe, dem Flächenverbrauch und der zusätzlichen Versiegelung durch die bauliche Zunahme, ein angemessener Ausgleich gegenüber.

Das Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

19. Kosten

Der Stadt Betzenstein entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Erweiterung des bestehenden Campingplatzes entsprechend dem Durchführungsvertrag keinerlei Kosten. Sämtliche Planungskosten werden vom Investor übernommen.

20. Kurze Zusammenfassung

Mit der Änderung des Bebauungsplans zur Erweiterung des bestehenden Campingplatzes in der Stadt Betzenstein wird das übergeordnete Planungsziel aus dem Flächennutzungsplan entsprechend übernommen. Zugleich wird damit das angestrebte langfristige Ziel, einer weiteren touristischen Entwicklung in dieser Erlebnis- und Urlaubsregion der Fränkischen Schweiz, umgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erfolgen, da bereits eine sehr detaillierte Planung vorliegt. Damit können dann auch die Randbedingungen sehr konkret festgesetzt werden, ganz zum Schutz der Anlieger/Anwohner.

Mit den hier erstmals im Teilbereich mit geplanten Tiny Houses für Urlauber und Touristen gibt es eine neue Attraktion und Alternative zum allseits bekannten Campingmobil, oder zum Zelt. Davon wird der neue Betreiber des Campingplatzes profitieren und ebenso die Stadt Betzenstein.

Mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich wird der Eingriff hier an dieser Stelle ausgeglichen.

Der Stadtrat von Betzenstein hat mit dem Aufstellungsbeschluss dann auch erst einmal seinen Willen und seinen Beitrag für die Realisierung dieses Vorhabens geleistet.

21. Rechtliche Grundlagen des Verfahrens

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.

Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Michelsreuth 10, 95367 Trebgast
Telefon: 09227 / 9739073, Fax: 09227 / 9739075
E-Mail: architekt.krug@t-online.de