



Stadt Betzenstein

Begründung

Zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich
„Campingplatz“

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, Verfahren
2. Lage, Größe und Beschaffenheit
3. Infrastruktur, Teilbereiche, Änderungen
4. Umweltbericht, Naturschutz
5. Zusammenfassung

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Vor über 40 Jahren wurde der Bebauungsplan für den Campingplatz in Betzenstein erstellt und bereits im Jahr 1988 folgte die erste Erweiterung auf der Grundlage des Flächennutzungsplans. Seitdem wurde der Zeltplatz mit Grillplatz hinzugefügt und mit einem neuen Eigentümer soll jetzt mit neuen Ideen einerseits der Bestand saniert werden, die Planung nochmals erweitert werden, und vor allem der gegenwärtige Zustand auch bauplanungsrechtlich angepasst werden.

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.

Geplant sind jetzt zusätzliche Standplätze für Camper und Zelttouristen, ein Parkplatz und neue Spielplätze. Unter anderem ist ein neuer Teil für mobile, aber auch feststehende Tiny Houses für Urlaubsgäste geplant, die analog zu Wohnmobilen ebenso auf den Standplätzen stehen können.

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. Ein Teilstück ist hier bislang als Grün- und Waldfläche ausgewiesen, gehört jetzt aber zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und begründet so die Änderung des Flächennutzungsplans.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 (3) BauGB mit Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, sowie Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Stadt Betzenstein liegt an der Bundesstraße B 2 zwischen Nürnberg und Bayreuth. Überregional ist der Ort ist auch über die A 9, Anschlussstelle Plech, auf kurzem Wege erreichbar.

Der vorhandene, naturbelassene Campingplatz liegt ca. 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. Mit einer Gesamtfläche von 7,18 ha für den Geltungsbereich des erweiterten Bebauungsplans verdoppelt sich letztlich die Größe des Campingplatzes.

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 grenzt ein kleineres Waldstück an.

3. Infrastruktur, Teilbereiche, Änderungen

Die erforderliche Verkehrsinfrastruktur, inklusive der Anbindung an den überregionalen Verkehr ist vorhanden; ebenso die interne Erschließung, hier gibt es nur kleine Anpassungen im Detail. Die technische Ver- und Entsorgung ist mit Anschluss an die vorhandenen Grundlagen gesichert. Der Inhalt von Chemietoiletten ist zu sammeln, die Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Die vorliegende Bauleitplanung erstreckt sich auf insgesamt 15 Teilbereiche mit unterschiedlicher Thematik, die aber vom Gesamtkonzept, als Einzelbausteine zur Realisierung erforderlich sind.

Zu nennen sind die 50 zusätzlichen Camping-Standplätze, entsprechend erweiterte Parkflächen im Teilbereich, die beiden Themen-Spielplätze und vor allem der neue Teil mit den bereits angesprochenen Tiny Houses, die der Anlage, städtebaulich gesehen, ein ganz neues Gesicht geben. Nur fußläufig erreichbar stehen die monolithischen Gebäude in einer grünen Parklandschaft.

Folgende Änderungen sind im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung geplant:

- Das im Norden bisher nur als geplant, gemäß § 11 BauNVO ausgewiesene sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Camping wurde mit dem auf 6.070 m² realisierten Zeltplatz inkl. Grillhaus bereits umgesetzt und muss planungsrechtlich daran angepasst werden. Besser passend ist jedoch die Einstufung gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan. Der ausgewiesene geplante Bereich ist aber noch größer und wird wie folgt entwickelt.
- Auf weiteren 5.060 m² als geplant ausgewiesener Fläche sollen knapp 50 zusätzliche Camping-Standplätze für Wohnmobile entstehen, dazu ein kleines Ver-/Entsorgungsgebäude mit einem Baufenster von 180 m² und ein Besucher-Parkplatz mit 700 m².
- Nach Westen hin soll der Zeltplatz gleich noch um 5.080 m² Fläche erweitert werden; auch dieser Teil ist im Flächennutzungsplan bereits als dafür geplant ausgewiesen.
- Abschließend folgen nach Süden im Erweiterungsteil die bereits aufgeführten Tiny Houses im Bauabschnitt II, auf 4.445 m², einer Teilfläche der Flurnummer 241. In diesem Bereich waren bislang im Flächennutzungsplan lediglich Camping-Standplätze geplant gewesen. Die ausschließlich fußläufig erreichbaren Tiny Houses passen sehr gut zumal nur die Standfläche, aber keine Verkehrserschließung benötigt wird; die Natur bleibt großflächig erhalten.
- Neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird die Restfläche der Flurnummer 241 mit 4.270 m², auf der der Bauabschnitt I der Tiny Houses realisiert werden soll. In beiden Bauabschnitten sind derzeit 22 Gebäude geplant, womit nur 10 % der Fläche überbaut werden.
- Auf dem anderen Flurstück im Erweiterungsteil, einem kleinen Waldstück, soll dazu passend auf 1.895 m² Fläche ein Waldspielplatz angelegt werden. Damit gibt es eine interessante Alternative zum anderen Spiel- und Bolzplatz neben der Staatsstraße 2163 am Zeltplatz.
- Die restlichen 5.500 m² dieses Flurstücks werden als Grün-/Waldfläche festgesetzt. Hier soll idealerweise der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff erfolgen. Die Details dazu werden im Verfahren zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

4. Umweltbericht, Naturschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von sämtlichen Bauleitplänen die Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht zum vorgenannten Bebauungsplan wurde zeitgleich erstellt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die man zusätzlich hätte prüfen müssen. Daher wird an dieser Stelle im Wesentlichen auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Natürlich gibt es für den baulichen Eingriff auch eine naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung. Ausgehend von einer naturschutzrechtlichen Bestandsaufnahme der von der Planung betroffenen Flächen wurde der Kompensationsbedarf ermittelt. Im Verfahren werden mit der Unteren Naturschutzbehörde der notwendige Ausgleich und die erforderlichen Maßnahmen abgestimmt.

Der baulichen und flächenmäßigen Erweiterung des bestehenden Campingplatzes in Betzenstein, mit dem daraus resultierenden Flächenverbrauch und der steigenden Versiegelung, wird ein naturschutzrechtlich angemessener Ausgleich in gleicher Größe gegenübergestellt werden. Das Ergebnis ist eine angepasste, wirtschaftliche und auch ökologisch verträgliche Planung.

5. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Betzenstein und die Ausweisungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Änderung und Erweiterung des Campingplatzes in Einklang gebracht.

Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Michelsreuth 10, 95367 Trebgast

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