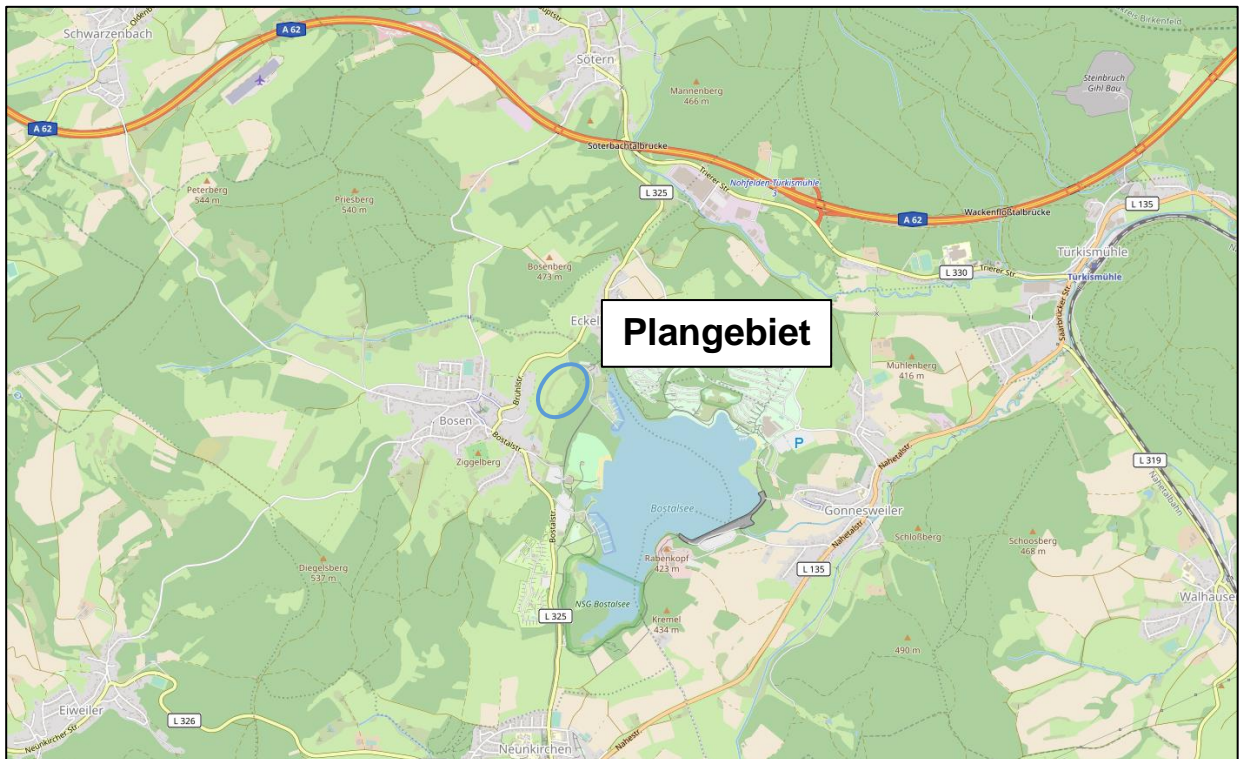


GEMEINDE NOHFELDEN

Bebauungsplan „WOHNMOBIL- UND GLAMPINGPARK BOSTALSEE“ im Ortsteil Bosen



Quelle: Open Streetmap, genordet, ohne Maßstab

Begründung

Stand: Dezember 2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet für die Gemeinde Nohfelden

Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN/ ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	4
3	PLANGEBIET/ BESTANDSSITUATION	4
4.	PLANUNGSKONZEPTION.....	7
5.	FESTSETZUNGEN.....	8
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG.....	11
7.	SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN	15

1 VORBEMERKUNGEN/ ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Verfahren

Der Rat der Gemeinde Nohfelden hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnmobil- und Glampingpark Bostalsee“ gefasst.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im regulären Verfahren, mit frühzeitiger Beteiligung und Umweltbericht, erstellt.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird als eigenständiges Dokument erarbeitet und gilt sowohl für die Teiländerung des Flächennutzungsplans als auch für den Bebauungsplan.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplans wurde die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Haldenweg 24, 66333 Völklingen beauftragt.

Ausgangssituation und Planungserfordernis

Zur Entwicklung und Stärkung des Tourismusstandortes „Bostalsee“ wurden in den vergangenen Jahren unterschiedliche Bauvorhaben geplant und umgesetzt.

Mit dem nun geplanten Wohnmobil- und Glampingpark ist eine weitere Nutzung beabsichtigt, um den Standort nachhaltig zu fördern und für weitere Nutzergruppen attraktiv zu gestalten.

Im Bereich der Straße „An der Bosener Mühle“ soll eine Parkplatzfläche entstehen. Diese ergänzt den schon bestehenden Parkplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite und dient als sinnvolle Erweiterung, um den Mehrbedarf an Tourismus auch zukünftig abzudecken. Im Bereich des Parkplatzes soll zudem eine Treppenanlage errichtet werden, um eine fußläufige Anbindung an den Bostalsee zu ermöglichen.

Damit die geplanten Nutzungen umgesetzt werden können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür schafft.

Rechtliche Grundlagen

Den Darstellungen und dem Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnmobil- und Glampingpark Bostalsee“ liegen im Wesentlichen die auf dem Plan enthaltenen Rechtsgrundlagen zugrunde.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP Umwelt

Im Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Umwelt¹ wird der nördliche Teil des Plangebietes als Waldfläche dargestellt. Für den restlichen Geltungsbereich werden keine Aussagen getroffen.

Der Bostalsee ist als Standortbereich für Tourismus dargestellt.

In den dargestellten Standortbereichen für Tourismus sind für den Tourismus wichtige Einrichtungen und Maßnahmen vorzusehen. Diese sind zu touristischen Zentren zusammenzufassen und in sinnvoller gegenseitiger funktionaler Ergänzung aufeinander abzustimmen.

Der geplante Campingplatz stellt eine weitere Maßnahme dar, um den touristisch überregional bedeutsamen Standort weiterentwickeln zu können und weitere Nutzergruppen anzuwerben. Mit dem Vorhaben kann damit den Zielvorgaben der Raumordnung entsprochen werden.

LEP Siedlung

Aus dem Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Siedlung vom 04. Juli 2006 ergeben sich keine Zielkonflikte mit der vorliegenden Planung.

FNP

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden stellt für den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, damit die geplanten Festsetzungen aus den Darstellungen entwickelt werden können.

3 PLANGEBIET/ BESTANDSSITUATION

Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Orten Bosen und Eckelhausen bzw. östlich der Brühlstraße. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von rund 2,9 ha und umfasst mehrere Flurstücke der Gemarkung Bosen Flur 7, Parz.-Nr. 106/1, 164, 157/2 TF, 157/3 TF, 163 TF und 166 TF sowie Flur 8, Parz.-Nr. 98 TF (TF= Teilfläche).

Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

¹ Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt „Umwelt“ (Vorsorge für Flächennutzung, Umwelt und Infrastruktur) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27. September 2011 über die 1. Änderung betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie (Amtsbl. Nr. 34 vom 20. Oktober 2011)

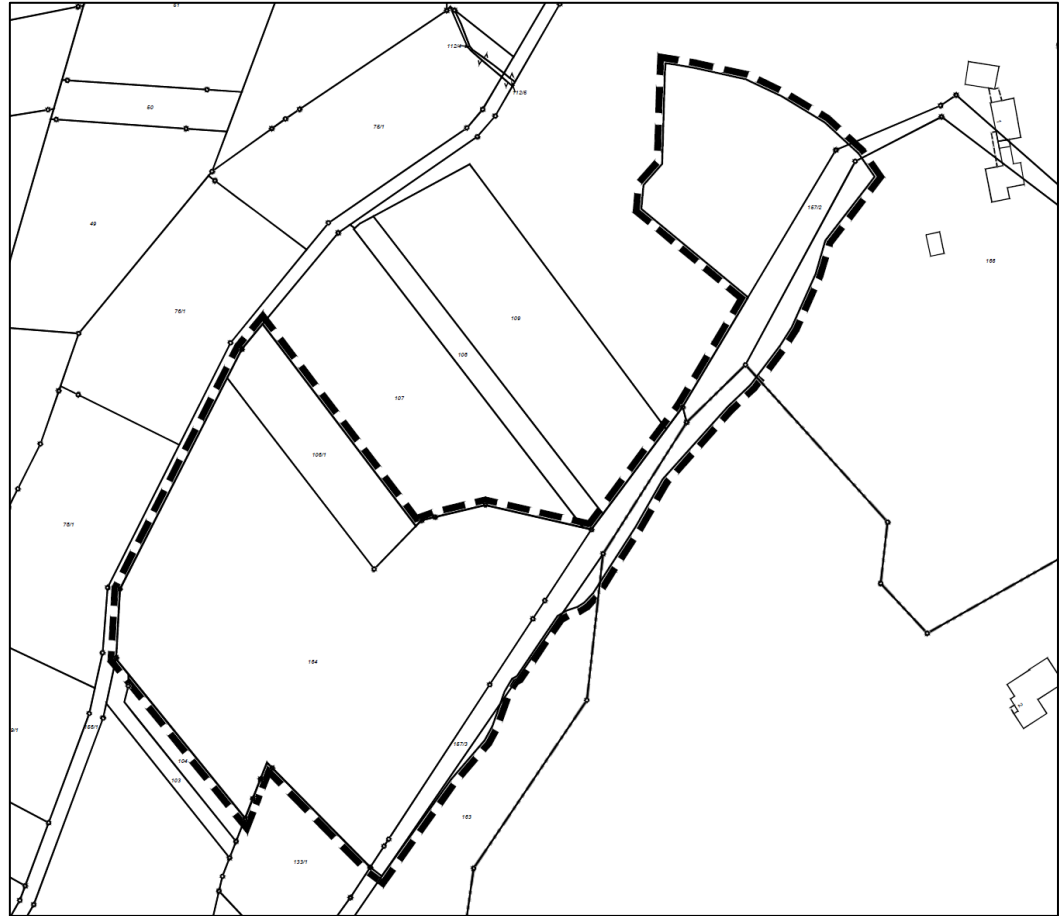


Abb.: „Abgrenzung des Geltungsbereiches“, genordet, ohne Maßstab

*Vorhandene und
umgebende
Nutzung*

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Der nördliche Geltungsbereich umfasst eine Waldfläche. Direkt angrenzend an das nördliche Plangebiet verläuft die Straße „An der Bosener Mühle.“ Westlich des Geltungsbereichs verläuft in Süd-Nord Richtung der Pärwiesbach. Im Osten befindet sich eine größere Waldfläche.

Im Umfeld des Standortes sind u.a. folgende Nutzungen vorhanden:

- Bosener Mühle mit öffentlichem Parkplatz
- Restaurant Seehaus mit Segelboothafen
- Strandbad Bosen
- Campingplatz Bostalsee
- Center Parc Bostalsee
- verschiedene Restaurants und Hotels in den einzelnen Ortslagen

Erreichbarkeit

Das Plangebiet ist über die Brühlstraße bzw. Straße „An der Bosener Mühle“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Der im Osten des Plangebietes vorhandene Feld-/Waldweg wird ausgebaut.

Bestandssituation

Die Bestandssituation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die weitere Planung lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Geologie/ Boden	Übergang zwischen „Kreuznacher und Waderner Schichten“ und „Andesit bis Dazit“ Übergang zwischen „Bodenareal des Paläozoikums (Sedimentgesteine)“ und „Bodenareal der vulkanischen Fest- und Lockergesteine“ Gründigkeit: mittel bis tief; Grundwasser: i.a. tiefer als 20 dm unter GOF; Durchlässigkeit: Je nach Liefergebiet und Zusammensetzung der Konglomerate mittel bis hoch, bei tonreichen Verwitterungsprodukten auch gering; Entwicklungstiefe: mittel bis groß; Staunässe: In abflussträgen Reliefpositionen, insbesondere in Unterhanglagen mit dichtlagernder Basislage im Untergrund und Wasserzuschuss schwache Staunässe möglich; Feldkapazität im durchwurzelbaren Bodenraum: gering – mittel (100-300mm); Natürliches Ertragspotential: gering; Feldkapazität: 3 (mittel); Luftkapazität: 3 (mittel); Standorttypisierung und Biotopentwicklungspotenzial: Carbonatfreie Böden mit geringem Wasserspeichervermögen	Entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen.
	Geotope sind nicht bekannt.	/
	Altlasten sind nicht bekannt.	Entsprechender Hinweis zu Altlasten.
Hydrologie	Festgestein mit vernachlässigbarem Wasserleitvermögen	Entsprechende Festsetzungen zur Versickerung und Versiegelung von Flächen.
	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Grundwasserschutz (VW). Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.	/
	Der Pärwiesbach verläuft westlich des Plangebietes.	Entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung, Freihaltung von Randstrukturen
	Die Fläche wird zum Teil erstmals bebaut, sodass die Vorgaben des § 49a SWG anzuwenden sind.	Entsprechende Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser.
Klima	Temperaturschwankungen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen. Übergang zwischen Wald bzw. Waldrandklima. Aufgrund der vorhandenen Nutzung und der Topographie Frischluftentstehungsgebiet. Der Pärwiesbach stelle eine Frischluftbahn in Richtung Ortslage dar.	Entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen und Freihaltung von Flächen.
Biototypen	landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche; Gehölzinsel; teilversiegelter Feld-/Waldweg; Waldfläche im nördlichen Teilgebiet	Biototypen-Kartierungen, entsprechende Festsetzungen u.a. zur Versiegelung und Kompensation
Fauna/ Flora	Vorhandene Strukturen im Plangebiet sind Lebensraum für unterschiedliche Tier- und Pflanzengruppen	Strukturkartierung zur Lebensraumpotenzialabschätzung; faunistische Kartierungen von relevanten Artgruppen; entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen, Anpflanzen von Bäumen, Erhalt von Bäumen
Schutzgebiete/ -objekte	Im Plangebiet befindet sich eine ca. 2ha große magere Flachland-Mähwiese (FFH-LRT 6510), von der ca. 1ha als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft ist.	Für die geschützte Biotopfläche wurde ein Ausnahmeantrag bei der zu-

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
		ständigen Naturschutzbehörde eingereicht. Gemäß dem Ausnahmeantrag sollen externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Entsprechende Festsetzung von externen Ausgleichsflächen
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	Das Plangebiet ist von der Nutzung als Wiese geprägt. Der Bostalsee mit den vorhandenen Einrichtungen stellt ein wichtiges und überregionales Ausflugsziel dar. Das Umfeld ist u.a. durch den See, Waldflächen, die Ortslagen sowie landwirtschaftliche Flächen geprägt. Es besteht kein direkter Bezug zur Ortslage.	Entsprechende Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung; Festsetzungen zu den vorhandenen Einrichtungen und Wegebeziehungen;
Siedlungsstrukturen	Entlang der Brühlsstraße sind in einer Entfernung von rd. 120 m Einzelgebäude vorhanden.	/
Denkmalschutz	Denkmäler sind nicht bekannt.	Entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz

4. PLANUNGSKONZEPTION

Die Grundkonzeption basiert auf der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnmobil- und Glampingparks. Neben den Stellplätzen für Reisemobile/Wohnwagen und der Errichtung von kleineren Übernachtungsmöglichkeiten (Tiny Houses) stellen die zugehörigen nach- bzw. untergeordneten Einrichtungen wichtige Bausteine dar, um ein schlüssiges Gesamtkonzept des Campingareals zu ermöglichen. Hierzu gehört insbesondere ein funktionales Versorgungsgebäude, um die Grundbedürfnisse der Gäste bestmöglich abdecken zu können und das Campingerlebnis so angenehm wie möglich zu gestalten. Dazu zählt unter anderem ein Sanitär- und Versorgungskomplex (Sanitäranlagen, Küche, Abspülmöglichkeiten, Waschraum, etc.). Des Weiteren soll auf dem Campingplatz ein kleineres Bistro/Café eröffnet werden, um den Gästen Speisen und Getränke anbieten zu können. Ein kleines Ladenlokal soll zudem eine Grundausstattung an Campingausrüstung sowie einen Grundbedarf an Lebensmitteln anbieten. Der geplante Bereich für Veranstaltungen und ein Wellnessbereich (Sauna, Whirlpool) runden das Angebot des Campingareals optimal ab.

Auf der nördlichen Teilfläche des Geltungsbereichs ist die Errichtung eines Wanderparkplatzes vorgesehen. Die dafür beabsichtigte Fläche liegt direkt an der Straße „An der Bosener Mühle“ und dient als sinnvolle Ergänzung zu dem bereits bestehenden Parkplatz „Bosener Mühle“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Dadurch kann auch künftig garantiert werden, dass der Toursimusstandort dem Mehrbedarf an Besuchern gerecht werden kann. Im Bereich des Parkplatzes soll zudem eine Treppenanlage errichtet werden, um eine fußläufige Anbindung an den Bostalsee zu ermöglichen.

Die Standortwahl des Konzeptes ergibt sich aus mehreren Faktoren. Das Plangebiet gehört zu einem größeren Flächenkomplex, welcher durch das LEP Umwelt explizit als Standortbereich für Tourismus ausgewiesen ist. Mit einer Entfernung zum Bostalsee von lediglich 200m liegt eine optimale Lage vor. Der Campingplatz als auch der beabsichtigte Wanderparkplatz ergänzen künftig das bereits bestehende Tourismusangebot rund um den Bostalsee. Insbesondere das Anwerben neuer Nutzergruppen sorgt für eine Stärkung und zukunftsfähige Weiterentwicklung des Tourismusstandortes und impliziert sinnvolle Synergieeffekte mit bereits bestehenden Tourismuseinrichtungen.

5. FESTSETZUNGEN

Art der baul. Nutzung Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil- und Glampingpark“ gem. §11 BauNVO festgesetzt.

Die gem. § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen orientieren sich hierbei an den Themenschwerpunkten bzw. Zielsetzungen des Campingareals. Zulässig sind in erster Linie Einrichtungen und Anlagen, die insbesondere mit dem Campingplatz in Verbindung stehen.

Wohnmobilstellplätze sowie kleinere Übernachtungsmöglichkeiten (Tiny Houses) sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Verwaltungs-, Büro-, Dienstleistungs-, Werkstatt-, Lager und Funktionsräumen und Einrichtungen einschl. betriebsbedingter Anlagen, im Rahmen der vorgenannten Nutzungsarten, wird eine flexible Ausgestaltung der für den Betrieb des Campingareals erforderlichen Räumlichkeiten ermöglicht. Es wird hierbei der Hauptnutzung und Zweckbestimmung des Gebietes entsprochen.

Die Zulässigkeit von Läden und Verkaufsstätten ist eng begrenzt und orientiert sich an der Hauptnutzung und Zweckbestimmung des Sondergebietes. Dadurch können dem Charakter des Gebietes entsprechende Verkaufsmöglichkeiten wie Ladenlokale für die Abdeckung des Grundbedarfes an Campingausrüstung sowie einem Grundsortiment an Lebensmitteln entstehen. Kleinere Kiosks, deren Schwerpunkt auf Merchandising, Geschenkartikeln oder auch regionalen Produkten liegt, sind ebenfalls zulässig.

Gastronomische Nutzungen zur Versorgung der Gäste, Besucher und Nutzer der Einrichtungen des Campingplatzes sind allgemein zulässig.

Anlagen und Flächen für Veranstaltungen und Events sind allgemein zulässig.

Wege und Platzbereiche sind allgemein zulässig. Hierbei erfolgt keine zeichnerische Verortung, um ausreichend Spielraum bei der späteren Ausgestaltung des Campingareals zu gewährleisten.

Spielbereiche und –anlagen sind allgemein zulässig

Wellnessbereiche sind allgemein zulässig

Stellplätze sind allgemein zulässig. Stellplätze in Kombination mit E-Ladestation sind ebenfalls allgemein zulässig und unterstützen die klimapolitischen Ziele der Bundesregierung.

Ladeanlagen für E-Bikes und Pedelecs sind allgemein zulässig und fördern die KfZ-freie Erreichbarkeit des Plangebietes.

Maß der baul. Nutzung Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie über die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Zur Gewährleistung einer bestmöglichen Integration in die angrenzende Landschaft und zur Ermöglichung einer behutsamen Anpassung an angrenzende Schutzgebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese liegt deutlich unterhalb der gem. § 17 Abs. 1 definierten Obergrenze für sonstige Sondergebiete von 0,8. Die maximale Anzahl an Vollgeschossen wird auf ein Vollgeschoss beschränkt und garantiert eine behutsame Entwicklung der baulichen Anlagen, welche dem Gebietscharakter entsprechend als ausreichend erachtet wird.

Bauweise Innerhalb des Sondergebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese genügt, um die für das Campingareal erforderlichen Versorgungsgebäude und weitere benötigte Nutzungen in ausreichender Größe zu konzipieren.

Überbaubare Grundstücksflächen Um für die künftigen Nutzungen eine flexible Ausgestaltung des Campingplatzes zu ermöglichen, wird im Sondergebiet ein großräumiges Baufenster vorgesehen. Die westliche Begrenzung bildet hierbei die beginnende Geländeböschung. Dadurch wird gleichzeitig ein genügend großer Schutzabstand zum Pärwiesbach eingehalten. Die restliche Begrenzung des Baufensters ergibt sich ebenfalls aus den vorzufindenden Geländeböschungen, um eine wirtschaftliche Bebauung zu gewährleisten und einen genügend großen Abstand zu den umliegenden Biotopbereichen zu garantieren.

Stellplätze Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der dafür bestimmten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig.

Nebenanlagen Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser oder Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Nutzung von Geothermie, u.ä. dienen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den festgesetzten Baugebieten allgemein zulässig, sofern sie sich dem Gesamtbild des Baugebietes unterordnen.

Verkehr Die Haupteinschließung des Campingareals erfolgt über den im Osten auszubauenden Waldweg, welcher als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Waldweg“ festgesetzt wird. Die innere Erschließung ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

Der nördliche Wanderparkplatz wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

<i>Ver-/ Entsorgung</i>	<p>Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an bestehende Systeme. Die Entwässerung des Campingplatzes erfolgt im Trennsystem. Das Abwasser ist gedrosselt in den Vorfluter westlich des Pärwiesbachs einzuleiten.</p>
<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft</i>	<p>Zur Gewährleistung des Artenschutzes werden Maßnahmen vorgesehen, die eine Verträglichkeit künftiger Bautätigkeiten mit denen im Umfeld lebenden Arten zum Ziel hat. Dazu wird die Anwendung insektenfreundlicher Beleuchtung sowie die Sicherung der Barrierefreiheit für Kleintiere unterhalb von Einfriedungen und Einzäunungen festgesetzt. Des Weiteren ist zum Schutz der im Plangebiet potenziell vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse eine Kontrolle von Bäumen auf mögliche Quartiere vor Fällung vorgesehen. Zur Förderung des Artenreichtums und zum Schutz bzw. zur Förderung bestehender sowie künftiger Vegetation wird die Pflege der Offenland- und Randstrukturen festgesetzt.</p> <p>Zudem wurden Festsetzungen getroffen, die den Schutz und die nachhaltige Entwicklung des Bodens im Plangebiet zum Ziel haben. Dazu sollen Flächenversiegelungen möglichst minimiert werden und Stellplätze, Zufahrten und Wege nach Möglichkeit mit einem versickerungsfähigen Belag versehen werden.</p>
<i>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<p>Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Durch die Anwendung dieser Festsetzung wird der Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen, da der potenzielle Anteil versiegelter oder sich stark aufheizender Flächen im Plangebiet damit minimiert wird.</p> <p>Des Weiteren ist nach je 5 Stellplätzen ein standortgerechter Hochstamm zu pflanzen. Bei Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Dadurch soll unter anderem sichergestellt werden, dass vorkommende (meist synantrophe) Tierarten auch nach Umsetzung der Planung geeignete Lebensräume bzw. Nahrungshabitate vorfinden siehe Pflanzliste PlanZ).</p>
<i>Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<p>Zum Artenschutz und Erhalt von Lebensräumen wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.</p>
<i>Externer Ausgleich</i>	<p>Aufgrund der Eingriffe in ca. 2 ha FFH-LRT 6510 (davon ca. 1 ha gesetzlich geschütztes Biotop → paralleler Ausnahmeantrag bei der zuständigen</p>

Naturschutzbehörde) werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Ausnahmeantrag enthält diesbezüglich einen Flächenpool von insgesamt ca. 4 ha externer Kompensationsflächen, die als funktionaler Ausgleich für den gesamten FFH-LRT 6510 fungieren.

Der ca. 0,5 ha große Waldverlust wird durch einen externen Waldausgleich kompensiert.

Die rechtliche Sicherung der externen Ausgleichsflächen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag bzw. durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten.

Eine Verortung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

*Nachrichtliche
Übernahmen*

Gemäß §§ 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von Gebäuden auf Grundstücken, die auf gleicher Höhe mit dem angrenzenden Wald liegen, ein Abstand von 30 Metern einzuhalten.

Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde kann Ausnahmen von den nach Satz 1 erforderlichen Abständen zulassen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Hinweise

Hinweise werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung können grundsätzlich Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange verbunden sein. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aufgrund der geplanten Festsetzungen lassen sich folgende Auswirkungen erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und auf ihre Erheblichkeit hin zu bewerten sind:

*Verkehr / Gesunde
Wohn- und Arbeits-
Verhältnisse*

Mit dem Campingplatz wird außerhalb des Geltungsbereiches zusätzlicher Verkehr induziert. Dieser beschränkt sich weitestgehend auf die Wohnmobile, die Gäste der Tiny Häuser sowie die Mitarbeiter. Im Plangebiet werden die hierfür notwendigen

Stellplätze errichtet. Der Ziel- und Quellverkehr des Campingplatzes beschränkt sich daher auf die Fahrten der Gäste sowie der Mitarbeiter und ist damit als nicht erheblich einzustufen. Der vorhandene Feld-/Waldweg wird ausgebaut und kann auch weiterhin als solcher genutzt werden.

Der im nördlichen Teilbereich geplante Wanderparkplatz soll die ohnehin schon vorhandenen Besucherzahlen des Tourismusstandortes abdecken und die umliegenden Parkplatzflächen entlasten. Es wird daher von keiner erheblichen Mehrbelastung an Verkehr ausgegangen.

Die Wohnnutzungen entlang der Brühlstraße sind rd. 150 m vom Standort entfernt. Aufgrund der geplanten Nutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Wohnverhältnisse zu erwarten.

*Wohnbedürfnisse
der Bevölkerung/
soziale u. kulturelle
Bedürfnisse/ Kirchen*

Dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung kann im vorliegenden Plangebiet nicht entsprochen werden, da die Flächen sich ohnehin im Außenbereich befinden und keine prädestinierte Wohnlage vorliegt. Für die Ausweisung neuen Wohnbaulandes steht die Fläche somit nicht zur Verfügung. Hierfür wird an anderer Stelle des Gemeindegebietes Sorge getragen. Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine relevanten Auswirkungen.

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

*Belange von Sport,
Freizeit und
Erholung*

Die Sicherung der Belange Sport, Freizeit und Erholung sowie der Belange des Fremdenverkehrs wird mit den Zielsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen, da am Standort die hierfür entsprechenden Einrichtungen ermöglicht werden sollen. Negative Auswirkungen sind dahingehend nicht zu erwarten.

*Erhaltung/ Umbau
vorh. Ortsteile /
zentrale Versorgungs-
bereiche*

Aufgrund der Lage des Standortes sind negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass mit den zukünftigen Einrichtungen und den damit verbundenen zusätzlichen Besuchern auch die Ortslagen sowie die Gesamtgemeinde gestärkt wird.

Denkmalschutz

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur sind ebenfalls nicht zu erwarten.

*Orts-/
Landschaftsbild*

Der Standort ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt. Es besteht kein direkter Bezug zur Ortslage bzw. grenzen an den Standort Gehölz- und Waldflächen an. Mit den geplanten zulässigen Nutzungen und Einrichtungen wird es zu einer Veränderung des kleinräumigen Landschaftsbildes kommen. Die Festsetzungen werden so getroffen, dass davon ausgegangen werden kann, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts-/Landschaftsbild entstehen. Der Pärwiesbach und dessen Gebüsch- und Baumstrukturen bilden eine natürliche Grenze zu der westlich gelegenen Siedlung. Der östlich gelegene Wald bleibt unberührt.

Natur und Umwelt

Die Festsetzungen werden so getroffen, dass die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannte Belange möglichst gering sind bzw. entsprechend kompensiert werden.

Faktoren	Auswirkungen
Flora/ Fauna	Mit der zukünftigen Nutzung und den hierfür zulässigen Einrichtungen kommt es grundsätzlich zu Auswirkungen auf Flora und Fauna. Gemäß der nach § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführten saP werden durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfrist sowie der Beachtung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten. Zudem wurden zahlreiche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB getroffen die den Belangen des Arten- und Naturschutzes Rechnung tragen. Eine möglichst vielfältige Durchgrünung des Plangebietes, soll nach Beendigung der Baumaßnahmen den lokal synanthropen Arten weiterhin einen Lebensraum bieten. Es kann somit festgehalten werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna haben wird.
Fläche	Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit landwirtschaftliche Fläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil- und Glampingpark“ umgewandelt. Auf der nördlichen Teilfläche des Geltungsbereiches ist zudem in einer Waldfläche ein Wanderparkplatz beabsichtigt. Die Inanspruchnahme beschränkt sich hierbei auf eine kleine Fläche im Außenbereich. Es liegt zudem ein minimierter Versiegelungsgrad vor. Es erfolgen zudem externe Kompensationsmaßnahmen.
Boden/ Wasser	In den Untergrund und den Boden wird insbesondere im Bereich der Versorgungsgebäude und bei den Tiny Houses eingegriffen. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 können nur in einem reduzierten Umfang Flächen versiegelt werden. Damit ist sichergestellt, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser kommt. Die weiteren Eingriffe im Plangebiet (Stellplätze und Zuwegungen) werden durch das Verwenden wasserdurchlässiger Beläge weitestgehend reduziert. Die Bodenfunktionen und das Infiltrationsvermögen werden dahingehend nur geringfügig beeinträchtigt. Die Vorgaben des § 49a SWG werden umgesetzt.
Luft/ Klima	Die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter sind als nicht erheblich zu bewerten. Die zusätzliche Neuversiegelung wird auf ein Minimum reduziert, wodurch es lediglich zu geringfügigen Änderungen des Mikroklimas kommt. Die Luftschneise in Richtung Ortslage bleibt weiterhin erhalten.
Wirkungsgefüge/ Wechselwirkungen	Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern bereits beeinträchtigt. Im Bauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zur Kompensation der Eingriffe getroffen. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.
Landschaft	Aus den zukünftig zulässigen Nutzungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Potenziale hervorgerufen, da sich diese in die vorhandenen Strukturen einpassen werden.
Biologische Vielfalt	Die Biodiversität im Plangebiet wird sich durch die geplanten Nutzungen verändern, jedoch sind die Auswirkungen aufgrund reduzierten Flächenversiegelung und der Anpassung der baulichen Strukturen der späteren Versorgungsgebäude als nicht erheblich zu beurteilen. Der Biotopbereich des Pärwiesbachs als auch das östliche Waldgebiet bleiben unberührt.
Natura 2000-Gebiete	Durch die Planung erfolgt keine Flächeninanspruchnahme eines Natura 2000-Gebietes. Aufgrund der geplanten Festsetzungen und der Entfernung zu den nächsten Natura 2000-Gebieten ist diesbezüglich mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Faktoren	Auswirkungen
Schwere Unfälle oder Katastrophen	Im Rahmen des Betriebes der zulässigen Nutzungen kann es zu Störungen bzw. Unfällen kommen, welche Auswirkungen auf die o.g. Faktoren haben könnten. Es werden jedoch keine Nutzungen zulässig sein, die ein erhebliches oder besonderes Gefährdungspotenzial aufweisen. Es wird davon ausgegangen, dass mit entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen und aufgrund der geringen Größe und der Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen schwere Unfälle und Katastrophen ausgeschlossen sind.

*Belange der
Wirtschaft/
Arbeitsplätze*

Durch den Bebauungsplan sollen u.a. die Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnmobilstellplätzen und Tiny Houses getroffen werden. Die geplanten Nutzungen tragen insbesondere zur Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion der Region sowie der Gemeinde bei. Negative Auswirkungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

Mit den neuen Einrichtungen werden Arbeitsplätze geschaffen bzw. die vorhandenen Einrichtungen und Betriebe gestärkt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes stehen zukünftig nicht mehr der Landwirtschaft zur Verfügung.

Weitere Belange der Wirtschaft, die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB aufgeführt werden, sind nicht betroffen.

*Personen-/
Güterverkehr,
Verteidigung/
Zivilschutz*

Die Belange, die in § 1 Abs. 6 Nr. 9 und 10 BauGB genannt sind, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass mit den geplanten Entwicklungen am Standort und den damit verbundenen zusätzlichen Besuchern mittelfristig der öffentliche Nahverkehr ergänzt wird.

*Städtebauliche
Planungen*

Das Plangebiet wird nicht in einer städtebaulichen Planung aufgeführt. Somit gibt es keinen Widerspruch zu informellen Planungen der Gemeinde.

Hochwasserschutz

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades im Plangebiet sind keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz zu erwarten.

*Flüchtlinge/
Asylbegehrende*

Das Plangebiet hat keine direkte Anbindung an die Ortslage, sodass die für die Wohnnutzungen notwendigen Einrichtungen nicht direkt erreichbar sind. Hinzu kommt, dass die Menschen, welche dort untergebracht werden könnten, aufgrund der isolierten Lage, nicht bzw. nur sehr schwer in die Gemeinschaft integriert werden könnten. Die Gemeinde geht davon aus, dass im Gemeindegebiet ausreichend Möglichkeiten für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylbegehrenden bereitstehen, sodass keine Auswirkungen auf den Belang zu erwarten sind.

7. SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN

- Standortentscheidung* Da die direkt angrenzenden Flächen des Bostalsees weitestgehend überplant sind, nicht zur Verfügung stehen oder aufgrund naturräumlicher Restriktionen ungeeignet sind, muss auf eine Fläche im Nahbereich des Bostalsees zurückgegriffen werden. Die Fläche soll einen funktionalen Zusammenhang zu dem bestehenden Tourismusangebot des Bostalsees aufweisen, um wertvolle Synergieeffekte zu ermöglichen. Im Vorfeld wurden hierfür verschiedene Standorte geprüft und anhand bestimmter Kriterien (z.B. verkehrliche Erschließung, naturschutzrechtliche Aspekte, Nähe zum Bostalsee, etc.) bewertet. In der Gesamtabwägung hat sich das Plangebiet als der geeignetste Standort herauskristallisiert. Die Flächen des Standortes sind zudem sofort verfügbar, wodurch einer zügigen Bebauung nichts im Wege steht. Das Plangebiet gehört hierbei zu einem größeren Flächenkomplex, welcher durch den LEP Umwelt explizit als Standortbereich für Tourismus ausgewiesen ist. Mit einer Entfernung von lediglich ca. 200 m zum östlich gelegenen Bostalsee besitzen die zur Verfügung stehenden Flurstücke ein großes Potenzial, um das Tourismusangebot des Bostalsees sinnvoll zu erweitern. Der beabsichtigte Wohnmobil- und Glampingpark spricht hierbei neue Nutzergruppen an und es werden Synergieeffekte zu bereits bestehenden Tourismuseinrichtungen im näheren Umfeld geknüpft (Kunstzentrum Bosener Mühle, Restaurant Seehaus Bostalsee, Wanderwege, ...). Der beabsichtigte Wanderparkplatz im nördlichen Geltungsbereich ergänzt den an der Straße „An der Bosener Mühle“ bereits bestehenden Parkplatz „Bosener Mühle“ und ermöglicht es, die wachsenden Besucherzahlen des Bostalsees auch künftig zu bewältigen.
- Geltungsbereich* Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an den für die beabsichtigte Nutzung verfügbaren Flurstücken und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 0-Variante* Die Null-Variante würde bedeuten, dass der Tourismusstandort nicht weiterentwickelt werden kann. Die Entwicklung könnte nicht umgesetzt werden. Die landwirtschaftlichen Flächen könnten weiterhin als solche genutzt werden.